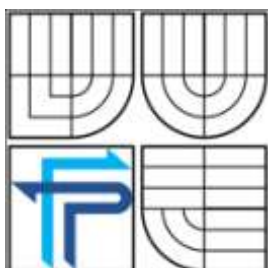




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ

ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

INSTITUT OF ECONOMY

NÁVRH FINANCOVÁNÍ ZATEPLENÍ BYTOVÉHO DOMU

FINANCIAL PROPOSAL FOR THERMAL INSULATION OF AN APARTMENT BUILDING

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. LENKA RATKOVSKÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. VÁCLAV ZEMAN

BRNO 2009

Anotace

Práce „Návrh financování zateplení bytového domu“ se zabývá možnostmi financování rekonstrukce panelového domu, analýzou nabídek na Českém trhu a návrhem optimálního způsobu investování.

V teoretické části jsou popsány obecně tyto druhy financování: úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr. Vše doplněno o vhodnost využití pro společenství vlastníků jednotek. Analytická část porovnává jednotlivé nabídky českých bankovních domů. V poslední části práce navrhuji optimální finanční plán pro realizaci rekonstrukce na základě požadavků dodavatele stavby a podmínek banky.

Klíčová slova

Úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr, společenství vlastníků jednotek, revitalizace panelového domu, program Panel, státní dotace

Annotacion

Thesis „Financial proposal for thermal insulation of an apartment building" deals with possibilities of financing the reconstruction of panel house, analysis of offers in Czech market and optimal proposal for financing such kind of reconstruction. Theoretical part contains following kinds of financing possibilities: home loan, mortgage, no-purpose credit and not bank loan. Practical part of thesis compares offers from Czech banks. In last part of thesis I propose the optimal financial plan for this reconstruction on base of requirements of supplier of reconstruction and banks conditions.

Keywords

Credit from building savings, mortgage credit, the community of property owners, revitalisation of an apartment building, the program Panel, government grant

Bibliografická citace práce:

RATKOVSKÁ, L. *Návrh financování zateplení bytového domu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2009. 110 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Václav Zeman.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně dle pokynů vedoucího diplomové práce. Všechny podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou řádně uvedeny v seznamu použité literatury.

V Brně 13.5.2009

Lenka Ratkovská

Poděkování

Děkuji panu Ing. Václavu Zemanovi za vedení mé diplomové práce a za rady poskytnuté při její tvorbě. Dále děkuji kolegům a pracovníkům bank za odbornou pomoc a manželům Pavelkovým za poskytnuté konzultace a oponentský posudek.

Obsah

1. ÚVOD.....	- 8 -
2. VYMEZENÍ PROBLÉMU, CÍLE PRÁCE A METODY ZPRACOVÁNÍ.....	- 9 -
3. TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	- 10 -
3.1 <i>Stavební spoření.....</i>	<i>- 10 -</i>
3.1.1 Základní charakteristika.....	- 10 -
3.1.2 Historie.....	- 10 -
3.1.3 Stavební spoření v České republice	- 11 -
3.1.4 Parametry stavebního spoření	- 12 -
3.1.5 Princip stavebního spoření	- 12 -
3.1.6 Princip fungování stavebního spoření.....	- 15 -
3.2 <i>Hypoteční úvěry</i>	<i>- 17 -</i>
3.2.1 Historie.....	- 17 -
3.2.2 Předpisy a principy fungování hypoteční banky.....	- 19 -
3.2.3 Parametry hypotečního úvěru	- 25 -
3.2.4 Účelová hypotéka	- 27 -
3.2.5 Neúčelová hypotéka.....	- 29 -
3.3 <i>Státní dotace</i>	<i>- 31 -</i>
3.4 <i>Právní pojmy vztahující se k vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ).....</i>	<i>- 33 -</i>
3.4.1 Zákon o vlastnictví bytů č. 72/ 1994 Sb.	- 33 -
4. ANALÝZA SOUČASNÉ SITUACE.....	- 37 -
4.1 <i>Podmínky bank zabývajících se úvěry pro SVJ</i>	<i>- 37 -</i>
4.1.1 Československá obchodní banka, a.s.	- 41 -
4.1.2 Poštovní spořitelna, a.s.	- 44 -
4.1.3 Komerční banka, a.s.....	- 44 -
4.1.4 Česká spořitelna, a.s.....	- 45 -
4.1.5 Skupina Wüstenrot, a.s.	- 46 -
4.1.6 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.....	- 47 -
4.1.7 GE Money Bank	- 48 -
4.1.8 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	- 49 -
4.1.9 Volksbank CZ, a.s.....	- 50 -
4. 2 <i>Objekt revitalizace</i>	<i>- 52 -</i>
4. 3 <i>Energetický audit.....</i>	<i>- 52 -</i>
4.3.1 Výsledek energetického auditu (EA)	- 54 -
4.4 <i>Rozsah plánovaných prací</i>	<i>- 56 -</i>
4.5 <i>Výběr dodavatele</i>	<i>- 60 -</i>
4.5.1 Plánovaný rozpočet.....	- 66 -
5. NÁVRH OPTIMÁLNÍHO FINANCOVÁNÍ.....	- 67 -
5.1 <i>Dosavadní hospodaření SVJ.....</i>	<i>- 67 -</i>
5. 2 <i>Výběr bankovního domu</i>	<i>- 69 -</i>

5. 2. 1 Přehled možností úvěrů pro SVJ na trhu v České republice.....	- 69 -
5.3 Plán financování.....	- 77 -
6. ZÁVĚR	- 84 -
7. SEZNAM ZDROJŮ	- 87 -
7.1 Literatura.....	- 87 -
7.2 Internetové zdroje	- 88 -
SEZNAM ZKRATEK	- 90 -
SEZNAM OBRÁZKŮ	- 90 -
SEZNAM TABULEK.....	- 90 -
SEZNAM PŘÍLOH.....	- 92 -

1. Úvod

V posledních letech se proces revitalizace panelových domů rozmohl ve všech městech České republiky. Většina panelových domů u nás se pyšní věkem okolo dvaceti let, což samo o sobě vypovídá o nutnosti jejich oprav k zlepšení standardu bydlení. Tomuto trendu výrazně přispívá stát, který rekonstrukce panelových domů podporuje dvojím způsobem. Jeden způsob znamená poskytnutí dotace na úroky zaplacené úvěrující bance, druhý způsob neulehčení povinnosti zajištění úvěru potřebného k opravě domu. Dotace státu se poskytují výhradně panelovým domům, které jsou postaveny konkrétním způsobem za minulé politické éry.

S první revitalizací jsem se osobně setkala v Třebíči asi před 4 lety, kde jsem bydlela s rodinou. Bohužel, jediné co si z té doby pamatuji, jsou časté schůze vlastníku jednotlivých bytů ve sklepě (Následně pak omezení spojená s pracemi). Hlavní popud k psaní diplomové práce na téma opravy panelových domů přišel na podzim, kdy se majitelé domu ve Zbýšově rozhodli zateplit štít. V tom domě nyní bydlím, proto jsem se pustila do shánění informací. Brzy však moje aktivita skončila, protože oprava našeho domu bude stát přibližně 150 tisíc Kč a v žádném případě není možné opravu financovat úvěrem (nevole obyvatel). Práce tak malého rozsahu nemohly pro mě mít velký přínos. Kvůli své práci v Českomoravské stavební spořitelně jsem si chtěla udělat přehled, za jakých podmínek lze financovat rekonstrukci domu v řádech milionů korun. Samotná Českomoravská stavební spořitelna zůstává v této oblasti o krok pozadu za konkurencí. Úvěry pro společenství vlastníků jednotek nebo bytová družstva vůbec neposkytuje. I proto jsem chtěla zjistit, jak vše probíhá a jaké jsou možnosti.

Právě v době, kdy jsem zjistila, že náš dům bude pro moji práci nepoužitelný, přišel kolega z kanceláře s návrhem, jestli bych jim nepomohla s realizací v jejich domě. Rekonstrukce panelového domu se 48 bytovými jednotkami je rozhodně zajímavější než zateplení štítů za 150 tisíc Kč v hotovosti. V práci se tedy zabývám revitalizací panelového domu na ulici Kaštanová v Rosicích.

2. Vymezení problému, cíle práce a metody zpracování

Jak jsem již předeslala, náplní mojí práce je realizace rekonstrukce panelového domu, především z hlediska financování.

V první řadě budu definovat možnosti financování obecně. Z této analýzy možností vyplynou některé, které budou pro financování rekonstrukce vhodné. Je zřejmé již nyní, že například nebankovní půjčka je jistou možností, ale z hlediska finanční náročnosti a rozsahu projektu pro takovýto případ nepoužitelná.

V praktické části navrhnu rozsah prací, které by měly být provedeny. Výchozím dokumentem mi bude energetický audit budovy, který již byl zadán k zpracování Krajské energetické agentuře. Z doporučených prací bude možné odhadnout i finanční náročnost celkové rekonstrukce. Na základě tohoto odhadu lze oslovit banky s poptávkou investičního úvěru pro společenství vlastníků jednotek v objemu asi 8 miliónů.

Cílem práce je navrhnout optimální řešení pro panelový dům. To v sobě zahrnuje z doručených nabídek dodavatelů vybrat nejvhodnějšího realizátora zadané rekonstrukce. Podle jeho požadavků najít ideální bankovní úvěr, který splní podmínky dodavatele i společenství vlastníků. Důležitým parametrem pro výběr dodavatele i bankovního institutu a produktu je celková finanční náročnost.

Výběrem financování ovšem práce nekončí tak, jako nekončí existence společenství vlastníků jednotek. Pokusím se zobrazit tok prostředků po několik následujících let a navrhnout jejich využití a optimalizaci.

Hlavní metodou zpracování práce bude především analýza trhu a porovnání jednotlivých nabídek. Při výběru optimálního financování nelze opomenout matematické výpočty a odborné odhady.

3. Teoretická východiska

Z analýzy obecně dostupných možností pro financování rekonstrukce bytového domu, mi vyšlo pět možností financování: - úvěr ze stavebního spoření

- hypoteční úvěr
- úvěr + státní dotace
- neúčelová půjčka
- nebankovní půjčka

Obecně mohu říct, že poslední dvě možnosti nechávám pouze pro případ nezbytnosti. Považuji je pro financování rekonstrukce domu jako nevhodné a příliš drahé, protože pro první tři možnosti je náš účel financování bezproblémový.

3.1 Stavební spoření

3.1.1 Základní charakteristika

Stavební spoření vzniklo za účelem umožnit široké vrstvě obyvatel za výhodných podmínek spoření řešit a realizovat vlastní bytovou otázku. Stavební spoření vytváří za spoluúčasti státu podmínky pro tvorbu vlastního kapitálu, které neumožňuje žádná jiná forma spoření, a společně s výhodným úvěrem prostředky pro financování bydlení.

Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.¹

3.1.2 Historie

Myšlenka stavebního spoření vznikla již v 18. století v Anglii. Samostatně si postavit vlastní střechu nad hlavou bylo vždy velkým problémem. Spojilo se více lidí, kteří si chtěli postavit vlastní dům, a začali spořit společně. Poté byla naspořená částka dána k

¹ Asociace českých stavebních spořitelů - <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni>

dispozici tomu jedinci, který potřeboval postavit dům co nejrychleji. Ten potom platil splátky. Celá situace se opakovala tak dlouho, až byly uspokojeny potřeby všech.

Nejvýznamnějším se tento produkt stal v Německu, kde první stavební spořitelna byla založena již v roce 1855. Velkého rozvoje se stavební spoření dočkalo po první světové válce v letech 1924 – 1929, kdy vznikla potřeba výstavby nových bytů.

Koncem třicátých let došlo v systému k první zásadní změně. Bylo zavedeno kritérium pro získání úvěru, tzv. hodnotící číslo. Do té doby byl systém založen na losování.

Druhá vlna rozvoje byla zaznamenána po 2. světové válce, znovu kvůli nedostatku bytů. Do roku 1948 bylo evidováno kolem 300 tisíc smluv o stavebním spoření, o 23 let později se tento stav výrazně změnil na více než 12 milionů smluv. Další zemí, ve které je stavební spoření tradičním produktem, je Rakousko.²

3.1.3 Stavební spoření v České republice

Na český trh se stavební spoření dostalo až po roce 1993, schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Patří tedy u nás mezi nejmladší finanční produkty.

Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb. byl schválen

parlamentem české republiky v únoru 1993. V dubnu 1995 byla schválena první novela Zákona č. 96/1993 Sb. ve znění Zákona č. 83/1995 Sb., která vstoupila v účinnost 1. 7. 1995 a její znění bylo účinné do 31. 12. 2003.

Dne 1. 1. 2004 vstoupila v účinnost druhá novela Zákona o stavebním spoření č. 96/1993 Sb. ve znění Zákona č. 83/1995 Sb. a Zákona č. 423/2003 Sb., která přinesla do tohoto produktu další významné změny. Poslední změnou Zákona o stavebním spoření byla novela Zákona č. 292/2005 Sb., která vstoupila v účinnost 1. 10. 2005.

Stát má zájem pomáhat svým občanům řešit jejich bytové otázky, což dokazuje poskytováním státní podpory ke stavebnímu spoření a osvobozením úroků z vkladů ze

² Wikipedie, otevřená encyklopedie - http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavební_spoření

stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory od zdanění (§ 4 Zákona české národní rady č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění zákona ČNR č. 35/1993 Sb.).³

V České republice je na trhu 5 stavebních spořitelen:

Českomoravská stavební spořitelna, a. s.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. + sloučená HYPO stavební spořitelna a.s

Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

3.1.4 Parametry stavebního spoření

Účastník stavebního spoření dle zákona

Účastníkem stavebního spoření (dále jen "účastník") může být fyzická nebo právnická osoba.

Státní podporu může získat:

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Stavební spořitelny pak většinou považují za klienta toho, kdo může získat státní podporu (Nikoliv všechny, jak říká zákon.).

3.1.5 Princip stavebního spoření

Základním pojmem je cílová částka. Cílová částka odráží potřeby klienta, jeho přání. Cílová částka je rovna součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory.

Od určení cílové částky se pak odvíjí celý průběh existence produktu.

³ Hlava Petr, oddělení Školení, personální rozvoj, instruktážní sešit „Stavební spoření“, duben 2008, ČMSS, a.s.

Stavební spoření má dvě fáze:

a) Fáze spořicí

Vkladatel ukládá většinou pravidelně vklady na účet stavebního spoření a stát mu k nim poskytuje státní podporu. Vklady a státní podpora na účtu stavebního spoření jsou úročeny a tyto úroky jsou osvobozeny od daně z příjmu.

Pouze v této fázi má účastník stavebního spoření nárok na státní podporu. Státní podporu čerpá i klient, který využil překlenovacího úvěru. Při meziúvěru se splácí úroky a zároveň se dospořuje, proto zde existuje nárok na státní podporu.

Jaká je výše nároku?

U smluv uzavřených do 31. 12. 2003, u kterých účastník požádal o státní podporu do 31. 12. 2004 (původní znění zákona): Státní podpora činí 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč.

U smluv uzavřených po 1. 1. 2004 (znění zákona po novele) státní podpora činí 15% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč.

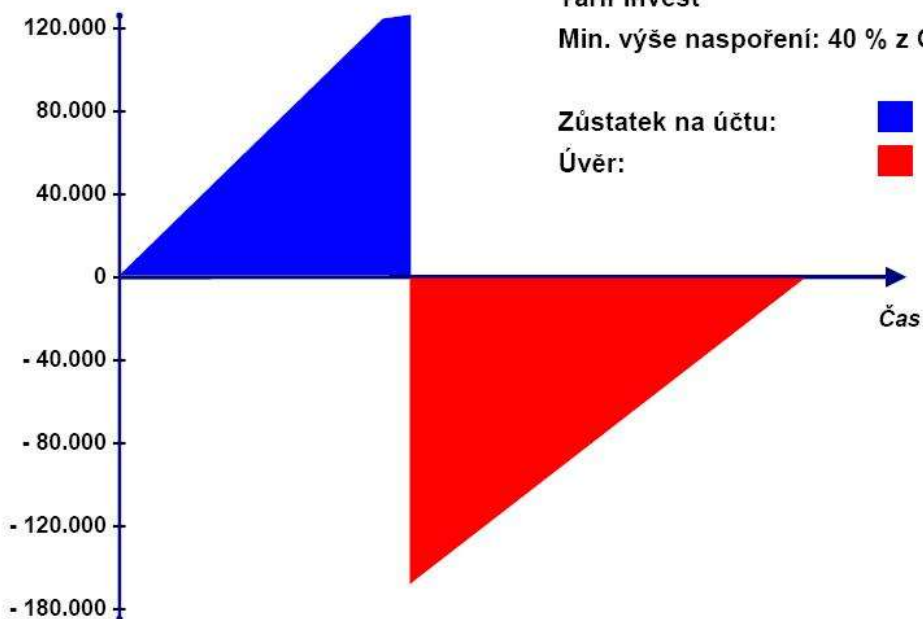
b) Fáze úvěrová

Následuje po fázi spořicí a spočívá v poskytnutí výhodného úvěru ze stavebního spoření na bytové potřeby. Stavební spoření tedy představuje výhodné ukládání peněz a zároveň možnost získat výhodný úvěr na bytové potřeby.⁴

⁴ Asociace českých stavebních spořitelů - <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni>

STAVEBNÍ SPOŘENÍ S ČERPÁNÍM ÚVĚRU

Prostředky ze stavebního
spoření (Kč)



Cílová částka: 300.000 Kč

Tarif Invest

Min. výše naspoření: 40 % z CČ

Zůstatek na účtu:

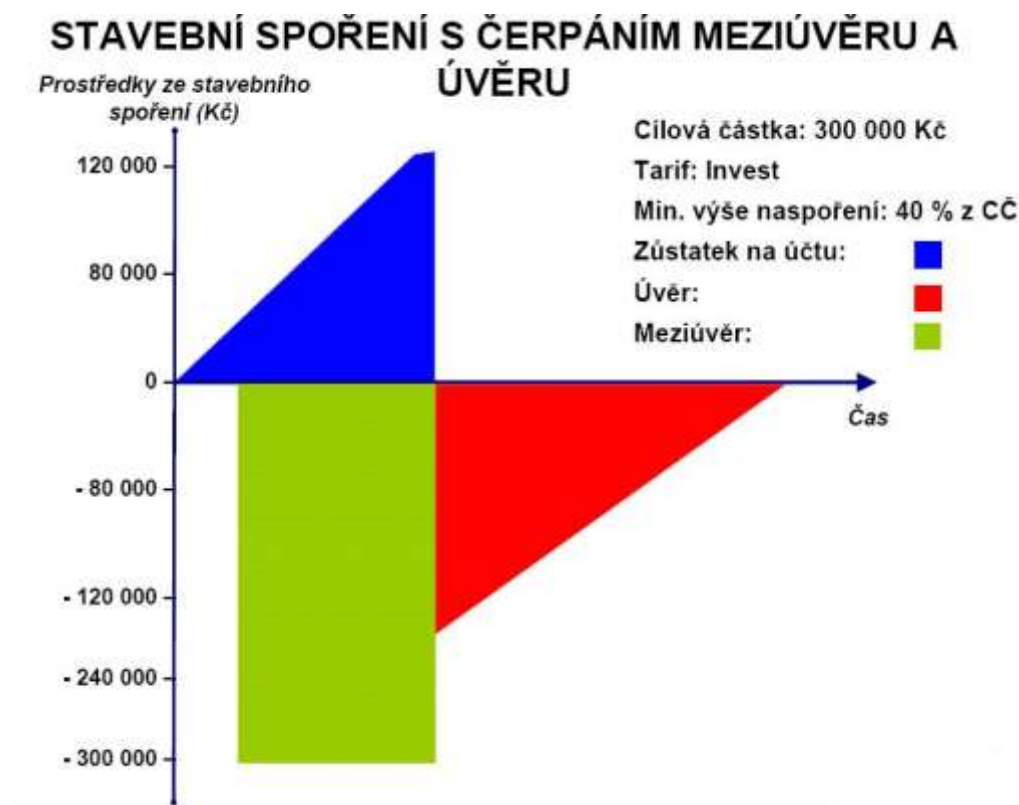
Úvěr:



Obrázek 1Zjednodušené schéma stavebního spoření s čerpáním úvěru

Zdroj: ČMSS, a.s.

Na obrázku vidíme případ, kdy si klient uzavřel smlouvu na 300 000 Kč. Modrý trojúhelník zobrazuje vše, co naspořil. Tento klient se rozhodl uplatnit nárok na řádný úvěr. Jak vidíme, naspořil částku 120 000 Kč, což je potřebných 40% z cílové částky. Při splnění dalších podmínek získává klient úvěr ve výši 180 000 Kč. Takto je stavební spoření nejvýhodnější způsob získání úvěru. Klient splácí úroky pouze z částky, kterou si půjčil, splatit může kdykoliv dříve a úroková sazba je stálá po celou dobu splácení.



Obrázek 2 Zjednodušené schéma stavebního spoření s čerpáním meziúvěru a úvěru
 Zdroj: ČMSS, a.s

V tomto případě klient potřebuje peníze dříve, než splnil podmínky pro řádný úvěr. Pro získání úvěru ze stavebního spoření musí být splněny všechny tři podmínky: spořit alespoň 24 měsíců, naspořit 40% (pro zjednodušení, odvíjí se podle tarifů) a mít hodnotící číslo na dané výši. Pokud jedna z těchto podmínek není splněna, může klient získat na dobu do splnění podmínek tzv. překlenovací úvěr (meziúvěr). V této fázi klient splácí úroky z celé cílové částky, je-li třeba tak dospojuje, anebo pouze čeká, až uplyne požadovaná doba trvání smlouvy nebo vzroste hodnota hodnotícího čísla na danou výši. Po dosažení podmínek pro řádný úvěr se meziúvěr automaticky splatí naspořenou částkou a úvěrem. Pak klient splácí a platí úroky z rozdílu mezi cílovou a naspořenou částkou.

3.1.6 Princip fungování stavebního spoření

Tvorba fondu stavebního spoření

Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které lze použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů na pořízení bytu, jeho rekonstrukci, obecně na řešení bytových potřeb klientů.

Každý klient určitou dobu (ze zákona minimálně 24 měsíců) spoří a po splnění stanovených podmínek může získat úvěr ze stavebního spoření. Pokud mají stavební spořitelny dostatek finančních zdrojů, mohou poskytovat klientům tzv. překlenovací úvěry (meziúvěry), které slouží k dřívějšímu financování bytových potřeb do doby, než klient získá nárok na úvěr ze stavebního spoření. Možnost využití tzv. překlenovacího úvěru zvyšuje flexibilitu stavebního spoření.

Role spořících klientů

Významnou a nezastupitelnou roli v uzavřeném systému stavebního spoření hrají klienti, kteří nepotřebují řešit své bytové potřeby, ale využívají tento produkt jako výhodný způsob zhodnocení svých úspor.

Státní podpora poskytovaná všem klientům je v systému stavebního spoření aplikována ze dvou důvodů.

Klientům, kteří řeší prostřednictvím stavebního spoření své bytové potřeby, poskytuje další zdroje na přesně vymezené účely.

Hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je však posílení motivace spořit. Pro spořícího klienta je odměnou za to, že své úspory poskytuje prostřednictvím systému stavebního spoření formou úvěrů klientům, kteří je potřebují. Provedené průzkumy ukazují, že vysoké procento spořících klientů, kteří nepožadují úvěr, naspořené prostředky přesto použije na řešení svých bytových potřeb.⁵

Stavební spoření pro SVJ

Jako spořicí produkt nepatří stavební spoření pro společenství vlastníků mezi nejvýhodnější. SVJ jako právnická osoba nemá totiž nárok na státní podporu. Proto na vkladovém účtu zůstává úročení pouze 2%, což např. na spořících kontech může dosáhnout lepšího zhodnocení. Pokud by SVJ chtělo opravdu pouze spořit, tak bych

⁵ Asociace českých stavebních spořitel - <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni>

doporučovala použít jiný produkt, anebo stavební spoření uzavřít na konkrétní fyzickou osobu ze společenství. Zde je ovšem třeba dát pozor na důvěru a také na to, že na každé rodné číslo je možná pouze jedna státní podpora, takže je třeba zvážit, aby si tím tento konkrétní člověk neuzavřel cestu k vlastnímu spoření.

V případě, že SVJ plánuje využít úvěru/meziúvěru ze stavebního spoření na řešení společné bytové potřeby, nevidím žádný problém. Je třeba zjistit si informace u jednotlivých spořitelů, ale tím se budu zabývat dále.

3.2 Hypoteční úvěry

3.2.1 Historie

První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století, ve střední Evropě v 18. století. V Čechách vznikla skutečně fungující hypoteční banka ve druhé polovině 19. století – Hypoteční banka Království českého v Praze. Byla založena jako banka pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek.

Mezi světovými válkami existovala v Čechách po rakouském a německém vzoru Zemská banka Království českého a Hypoteční banka Markrabství moravského (později Zemská banka Markrabství moravského, Slezský pozemkový ústav v Opavě a Komunální úvěrní ústav v Opavě). Tyto banky podléhaly doзору zemských správních orgánů, vydávaly zástavní listy, které dlužník prodával tomu, kdo měl o takovéto zúročitelné uložení peněz zájem.

Vývoj hypotečního bankovníctví byl zastaven německou okupací a poté byl na více než padesát let zcela přerušen.⁶

V polovině 90. let 20. století se do stávajícího českého právního řádu navrátil institut hypotečního financování, který byl na téměř padesát let z něho vyloučen. A přitom, jak ukazují také zkušenosti první republiky a celé řady evropských zemí, se jedná o produkt, který je neodmyslitelnou součástí národního hospodářství a investičních aktivit soustředěných do výstavby nemovitostí a rozvoje trhu s nimi.

Poskytnutí hypotečního úvěru na koupi, výstavbu a rekonstrukci nemovitostí je možné pouze za předpokladu fungujícího a reálně prosaditelného zajištění zřízeného ve formě zástavního práva k nemovitostem. Hypoteční úvěry se tak staly základním zdrojem

⁶ Sůvová, Helena; Pavelka František; Degen Zdeněk; Němcová Lidmila; Nálevková Ludmila. Specializované bankovníctví. 1. vydání Praha: Bankovní institut, a.s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6

prostředků výstavby či obnovy také nebytových objektů určených pro podnikání (ocelářské prostory, sklady, obchody,...). Tyto úvěry jsou zároveň nástrojem relativně bezpečných a stabilních investic volných peněžních prostředků jak pro institucionální, tak i pro soukromé investory. Hypoteční úvěrování tak ve svém důsledku přispívá ke stabilitě rozvíjejícího se kapitálového trhu i celého bankovního sektoru.

Ve smyslu zákona č. 21/1995 Sb., o bankách, je oprávnění provádět hypoteční obchody vázáno na získání zvláštního povolení, které uděluje Česká národní banka po projednání s Komisí pro cenné papíry bankám existujícím ve formě akciových společností podle českého obchodního zákoníku. Tato skutečnost neumožňuje poskytování hypotečních obchodů pobočkám zahraničních bank, i když by takové pobočky byly v souladu s příslušným povolením oprávněny k bankovní činnosti na území ČR. Česká právní úprava nezvolila cestu vytváření zvláštních hypotečních finančních institucí, obdobných např. stavebním spořitelnám, jako je tomu např. v Německu, Rakousku, Dánsku, ale umožnila provádění hypotečních obchodů včetně vedení agendy hypotečních zástavních listů univerzálním komerčním bankám. K tomu však banky musí prokázat zvláštní předpoklady pro danou činnost a obdržet zvláštní povolení k vydávání hypotečních zástavních listů. Pro udělení povolení musí hypoteční banky zabezpečit přísné oddělení hypotečních obchodů od ostatních činností banky a prokázat personální, organizační a technické vybavení pro tyto obchody (proškolení specialisté na hypoteční úvěry, zvláštní pracoviště pro financování projektů v oblasti nemovitostí, zajištění odhadů ceny nemovitostí, vedení tzv. krycího bloku pro vydávání hypotečních zástavních listů a jejich emise, apod.).⁷

Na rozvoji investic do nemovitostí se v současné době podílí tyto peněžní ústavy:

⁷ Dušek, Petr; Kos, Bohumil. Právo hypotečního úvěrování. 1. vydání Praha: C.H. Beck, 2001. 208 s. ISBN 80-7179-384-1

Tabulka 1 Seznam hypotečních bank v ČR a jejich kód

Ge Money Bank, a.s.	0600
Hypoteční banka, a.s.	2100
LBBW Bank CZ, a.s.	4000
Citibank Europe plc, a.s.	2600
Česká spořitelna, a.s.	0800
Československá obchodní banka, a.s.	0300
eBanka, a.s.	2400
ING Bank N.V., a.s.	3500
mBank, a.s.	6210
Komerční banka, a.s.	0100
Oberbank AG	8040
Poštovní spořitelna, a.s.	0300
Raiffeisenbank, a.s.	5500
Volksbank CZ, a.s.	6800
UniCredit Bank, a.s.	2700
Waldviertler Sparkasse von 1842, a.s.	7940
Wüstenrot hypoteční banka a.s.	7980

Zdroj: finance.cz

3.2.2 Předpisy a principy fungování hypoteční banky

Pojem hypotéka původně znamenal zástavní právo na věci movité i nemovité. U nás nejrozšířenější chápání, zástavní právo na konkrétní nemovitost nacházející se v České republice.

Základním předpokladem existence hypotéčního úvěru je platné zřízení zástavního práva k nemovitosti (Jiný způsob zajištění není přípustný.).

Vznik zástavního práva k nemovitosti: - uzavření písemné smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti mezi vlastníkem a věřitelem;

- rozhodnutí oprávněného správního orgánu o vzniku zástavního práva;
- naplnění určité skutečnosti, se kterou zákon vznik zástavního práva spojuje.

Zajištěná pohledávka nemůže být převedena bez zástavního práva a zástavní právo zase bez zajištěné pohledávky. Zástavní právo zpravidla zřizuje příjemce hypotéčního úvěru. Často se ale vyskytují případy, kdy vlastník zastavované nemovitosti není shodný s příjemcem úvěru. V případě nesplácení úvěru dlužníkem, musí zástavce uhradit dluh ze zástavy. V katastru nemovitostí je zajišťovaná pohledávka vyznačena pouze nominální částkou, není zde zahrnuto příslušenství, které je dlužník povinen uhradit (úroky, náklady na prodej nemovitosti,...). Skutečná hodnota zástavního práva se odvíjí od aktuální výše pohledávky. Pokud je tedy už nějakou dobu řádně splácen, je hodnota

zástavního práva nižší, než bylo zapsáno do katastru nemovitostí při žádosti na vklad. Při nesplácení může naopak dlužná částka narůst.

Zástavní právo k nemovitosti se vztahuje i na příslušenství k této nemovitosti, které tvoří jiné samostatné věci určené ke společnému využívání s hlavní věcí. Zástavní právo je možné realizovat buď veřejnou dražbou, nebo soudním prodejem zástavy, oboje na návrh věřitele. Pokud je na nemovitosti více zástavních práv, uspokojují se věřitelé podle data vzniku pohledávky od nejstaršího.

Zánik zástavního práva je možný následujícími způsoby: - zánikem zajištěné pohledávky

- zánikem zástavy
- uplynutím doby, na kterou bylo zástavní právo zřízeno
- vzdáním se zástavního práva jednostranným písemným úkonem věřitele
- složením ceny zástavy věřiteli
- písemnou dohodou mezi věřitelem a dlužníkem

Výmaz z katastru nemovitostí se provádí až po doložení zániku dluhu.

Zástavní právo zaniká i v případě přeúčtování dluhu jinou bankou. V tomto případě se musí zřídit nové zástavní právo.

Za nemovitost se považují „pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“ [13], včetně jejich součástí. Pro zajištění hypotečních úvěrů se může jednat také o bytové a nebytové prostory ve vlastnictví dle zákona.

Systém refinancování hypotečních úvěrů

Podstatou hypotečních úvěrů je poskytování dlouhodobých finančních zdrojů na financování nákupu, výstavby, opravy nemovitostí. Tyto úvěry představují relativně stabilní produkty, jejichž návratnost je zajištěna transparentními hodnotami – nemovitostmi.

Typickým zdrojem prostředků pro financování hypoték je vydávání hypotečních zástavních listů (dále jen HZL). Vedle tohoto způsobu banky využívají i standardní metody refinancování: vklady na účtech, emise řádných dluhopisů, mezibankovní úvěry (Tyto formy financování bývají dražší).

Hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou zase zajištěny běžným zástavním právem k nemovitým věcem na zemi České republiky a jež splňují podmínky stanovené zákonem o dluhopisech. HZL mají specifické vlastnosti. Tím, že jsou kryté nemovitostmi a věřitelé banky mají nadřazené postavení ostatním věřitelům v případě konkurzu, stávají se HZL nízké rizikovým cenným papírem, který banka může vydávat s nízkým výnosem pro majitele dluhopisu – nižší náklady na banku. Na druhé straně tak vzniká možnost poskytovat hypoteční úvěry s nižšími sazbami než jiné typy úvěrů.

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, vybrané paragrafy

„Hypoteční zástavní listy: § 28

(1) Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.

(2) Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice (dále jen "emitent hypotečních zástavních listů").

(3) Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.

(4) Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

(5) Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.

Dříve byly hypoteční úvěry poskytované pouze na koupi, pořízení nemovitosti. Dnes ze zákona vyplývá, že hypoteční úvěr je úvěr zajištěný nemovitostí. Není tedy nutné použít finance z něj získané na pořízení nemovitosti.“⁸

Krycí blok

„Řádným krytím pohledávek majitelů HZL na výplatu jmenovité hodnoty HZL při jejich splatnosti i s úrokovým výnosem, která bývá vyplácen jednou ročně, jsou výlučně pohledávky z hypotečních úvěrů. Tyto pohledávky nesmí v souladu se zákonem překročit 70% hodnoty zastavených nemovitostí, které zajišťují. Nejedná se o konkrétní pohledávky, ale o souhrn pohledávek poskytnutých bankou. Hypoteční banka je přitom povinna v kterémkoliv okamžiku vykazovat alespoň minimální převis objemu pohledávek všech hypotečních úvěrů zařazených do krycího bloku (aktuální stavy úvěrů) nad aktuálním objemem jmenovitých hodnot HZL, které jsou v oběhu. Při každém splacení úvěru tak dochází ke snížení pohledávek o splacenou sumu, proto musí být vyplaceny nové částky v úvěrech, aby vznikly nové pohledávky ke krytí HZL. Je zřejmé, že krycí blok musí být plánován dlouhodobě. Z těchto fakt vyplývají problémy, do kterých se banka dostane splacením jistiny před plánovanou dobou splatnosti.

Dále musí pohledávky z hypotečních úvěrů pokrýt i poměrný výnos z HZL. Je třeba proti sobě postavit aktuální aritmetické průměry úrokových sazeb na aktivní straně bilance (platné úrokové sazby stanovené pro všechny hypoteční úvěry banky) a úrokových výnosů u všech emisí HZL v oběhu na pasivní straně bilance. Aritmetický průměr úroků na aktivní straně pak musí být vždy vyšší než průměrný výnos z HZL. Tyto podmínky jsou pravidelně prověřovány orgány dozoru nad činností hypotečních bank v oblasti vytváření a správy hypotečního krycího bloku (Komise pro cenné papíry). Pro účely krycího bloku musí být stanovena cena zastavovaných nemovitostí. Musí odrážet trvalé vlastnosti a výnos, který je dosažitelný kdykoli s předpokladem, že se s nemovitostí správně hospodaří. Metodika stanovení ceny musí být stanovena na cenu očištěnou od jakýchkoli výkyvů na trh nemovitostí a na úrovni minimálně dosažitelnou v delším časovém období za předpokladu, že majitel o nemovitost řádně pečuje. Ustanovování ceny je životně důležitý prvek fungování hypoteční banky. Je také

⁸ Ministerstvo financí České republiky - http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/zakony_1039.html

nezbytným předpokladem k tomu, aby bance bylo uděleno povolení k vydávání HZL ze strany České národní banky a Komise pro cenné papíry.

Hypoteční banka též musí prověřit před převzetím pohledávky do krycího bloku, zda na nemovitosti již nevážne jiné zástavní právo či omezení převoditelnosti nemovitosti pro jinou osobu. Prověrka probíhá nejčastěji nahlédnutím do výpisu z listu vlastnictví. Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu, jestliže tato zajištěná pohledávka zanikne použitím hypotečního úvěru k jejímu splacení.

Pokud objem krycího bloku klesne pod potřebnou úroveň, dochází k potřebě stažení nezbytného množství HZL z trhu od jejich majitelů (povinný odkup) anebo nahrazení omezeného množství náhradního krytí. Náhradní krytí je zákonem omezeno na výši 10% jmenovité hodnoty HZL v oběhu. Náhradní krytí hypoteční bance zajišťuje nezbytnou operativnost pro nepředvídatelné události na aktivní straně bilance (zhoršení uplatnitelnosti hypotečních úvěrů na trhu úvěrů), tak i na pasivní straně bilance (vznik příznivé situace na kapitálovém trhu pro vydání nových emisí HZL).

Hypoteční banka není oprávněna pohledávky z hypotečních úvěrů, které jsou zařazeny do krycího bloku, použít jako zajištění svých závazků ve vztahu ke třetím osobám (nemůže je zastavit). Hypoteční banka má též povinnost vést o pohledávkách z hypotečních úvěrů použitých pro krytí HZL samostatnou evidenci, oddělenou od ostatních bankovních obchodů. Tím se zabezpečuje možnost zvláštní kontroly úrovně použitých hodnot.

Možný postup ocenění nemovitosti pro zástavu

Hlavní částí znaleckého posudku je stanovení věcné a výnosové ceny nemovitosti.

Pro ocenění nemovitosti je nezbytné zohlednit zejména polohu pozemku – umístění v prostoru, okolí, dosažitelnost, přístup přes pozemní komunikace. Dále je třeba zohlednit velikost, tvar a charakter pozemku – využitelnost, kvalita podloží, zavodnění. U zemědělských pozemků je rozhodujícím faktorem bonita určující plodnost a využitelnost pro zemědělskou výrobu. V případě pozemku pro stavební účely bývá důležité napojení na inženýrské sítě. Současně musí být posouzena reálnost získání územního rozhodnutí a stavebního povolení ke stavebním pracím.

Po ocenění pozemku přichází na řadu ocenění existujících či vznikajících budov a staveb. Cenu také ovlivňuje univerzální využitelnost nemovitosti a její předpokládaná životnost.

Při výpočtu výnosové ceny se uvažuje s výnosem, který je nemovitost schopna zajistit při řádném hospodaření průměrnému vlastníkovi. Od hrubých výnosů se odečtou provozní náklady na nemovitost a posoudí se reálnost výnosů v dlouhodobém hledisku. Čistý výnos se pak vynásobí mírou kapitalizace, zohlední se zvláštnosti nemovitosti a situace v oboru.

Konkrétní koeficienty a modely jsou know-how každé hypoteční banky. U nás většinou banky využívají služeb externích odhadců, kterým udělí svůj certifikát. Druhým způsobem je využití vlastních odhadců, to znamená lepší kontrolu ale vyšší náklady.

K typickým skupinám investorů poskytujících dlouhodobé zdroje k financování hypotečních úvěrů, které zároveň standardně nakupují hypoteční zástavné listy, lze schematicky zařadit:

- pojišťovny poskytující životní pojištění a penzijní fondy disponující dostatečnými objemy dlouhodobých vkladů svých klientů a zainteresované na možnostech bezpečného a dlouhodobého uložení peněžních prostředků s cílem jejich vyššího zhodnocení
- bankovní domy, popř. úvěrová družstva, bytová družstva
- investiční fondy zřízené na základě zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
- stavební spořitelny disponující poměrně dlouhou dobu s vklady svých klientů

Nezastupitelným předpokladem pro hypoteční úvěrování je fungující knihovní systém v oblasti evidence nemovitostí a zejména právních vztahů k nim. Bez spolehlivého registru nemovitostí, který zajišťuje úplný přehled o jejich skutečném právním stavu a umožňuje jejich zastavení, jež je zjevné všem účastníkům, je poskytování hypotečních úvěrů nemožné.

Současný systém katastru nemovitostí jakožto jednotného registru nemovitostí v ČR, zejména pozemků, a věcných práv k nim byl vytvořen na bázi bývalé evidence nemovitostí, vedené dřívějšími státními notářstvími a orgány geodézie v roce 1993.“⁹

3.2.3 Parametry hypotečního úvěru

Vazba hypotečních úvěrů na nemovitost svým způsobem předurčuje i jejich hlavní vlastnosti. Je to maximální výše hypotečního úvěru, doba jeho splatnosti a nepřímo i cena (úrok), za který je možné hypoteční úvěr získat.

Z hlediska výše hypotečního úvěru je rozhodující cena, za kterou lze nemovitost v případě potřeby podat. V praxi však většinou hypoteční banky poskytují úvěr do výše 60-80% výše hodnoty, na kterou banka nemovitost ocenila. Existují i 100% -ní hypotéky, ovšem bankou podstupované riziko zaplatí klient na úrocích.

Doba životnosti nemovitosti, tj. doba, po jakou může nemovitost sloužit k účelům, pro které byla pořízena a doba, po kterou je s to udržet si svou hodnotu, představují maximální dobu poskytnutí úvěru. U starších nemovitostí se vychází z tzv. zbytkové doby životnosti nemovitosti. V současné době se doba splácení pohybuje od 5 do 40 let. Zde platí pravidlo: Čím delší doba splatnosti, tím nižší měsíční splátky. Ovšem i tím více se bance zaplatí na úrocích.¹⁰

Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Banky preferují dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptují i jiné doby splatnosti.

Fixace

Doba fixace závisí na produktu banky, může dosáhnout až patnácti let, ale většinou je to jeden rok nebo pět let. Čím delší fixace, tím riziko změny sazeb v neprospěch banky je vyšší, a proto bývají úvěry s delší dobou fixace úročeny vyšší úrokovou sazbou. Neměnná během této lhůty zůstává jak sama základní úroková sazba, tak výše případné státní podpory, pokud byla k úvěru přiznána. Doba fixace je závislá na možnosti

⁹ Dušek, Petr; Kos, Bohumil. Právo hypotečního úvěrování. 1. vydání Praha: C.H. Beck, 2001. 208 s. ISBN 80-7179-384-1

¹⁰ Pavelka, František; Opltová, Radka. Jak správně na hypotéky. 2.vydání Praha: Nakladatelství CONSULTINVEST, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3

provádět mimořádné splátky úvěru. Po celou dobu fixační doby nelze provádět mimořádné splátky, protože by to znamenalo ztrátu pro banku z neobdržených úroků, a proto jsou udělovány smluvní pokuty, a to dosti vysoké za obdržení mimořádné splátky nebo za předčasné splacení úvěru.

Pouze po skončení doby fixace dochází k možnosti podmínky měnit. Banka je může měnit podle aktuálních podmínek a to především v úrokových sazbách a může klientovi splátku přepočítat. Úpravu splátek může ovlivnit i klient například tím, že poskytne bance mimořádnou splátku, kterou si změní další průběh splácení a to buď snížením splátky úvěru nebo zkrácením doby splatnosti úvěru nebo může úplně úvěr splatit.

Splácení

- anuitní: nejčastěji, po celou dobu stejná výše splátky, zpočátku více peněz na splátku úroků, ke konci naopak, výhodou je i snížení daňového základu
- progresivní: zprvu je splátka nižší, časem stoupá. Pro klienty s možným růstem příjmů (jeden s páru na mateřské, počátek kariéry)
- degresivní: nejprve splácí vyšší částku, která se snižuje. Vhodné pro starší. Celkový přeplatek na úrocích je při stejné době nižší.¹¹

Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru

Banka bude vždy požadovat:

- doložení výše příjmů (daňové přiznání, potvrzením příjmu od zaměstnavatele) žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů
- ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky
- další doklady: někdy též vinkulaci životního či úvěrového pojištění ve prospěch banky

Pokud je úvěr použit na investici do nemovitostí, banka dále požaduje doklady o nemovitosti:

v případě koupě nemovitosti:

¹¹ Šimánková, Jana; Syrový, Petr; Šíma, Jan. Jak na úvěry. 1. vydání Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2004. 106 s. ISBN 80-7357-015-7

- kupní smlouva (smlouva o budoucí kupní smlouvě)
- výpis z katastru nemovitostí (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno)

v případě výstavby, rekonstrukce, oprav apod.:

- stavební povolení (s nabytím právní moci)
- projektovou dokumentaci
- rozpočet stavby
- případně smlouvy s dodavateli
- výpis z katastru nemovitostí (existence a vlastnictví stavebního pozemku či nemovitosti)¹²

3.2.4 Účelová hypotéka

Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

Lze tedy využít na:

- koupi nemovitosti do vlastnictví
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
- koupi spoluvlastnického podílu nemovitosti
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitosti
- vyrovnání dříve poskytnutých půjček použitých na investice do nemovitostí

Kombinace hypotéky

Kombinovaná hypotéka se zdá být správnou volbou pro ty, kteří se nebojí investovat a mohou si dovolit měsíčně platit vyšší splátky. Výsledkem pak může být výrazné zhodnocení vložených peněz.

¹² Financování – Podrobné informace o hypotečních úvěrech; Českomoravský realitní salon s.r.o. - <http://esalon.cz/?c=financovani&p=hypotecni-uvery-podrobnosti>

Kombinace je možná:

- se stavebním spořením

Principem je platba pouze úroků z dlužné částky a zároveň spoření u stavební spořitelny. Stavební spoření je vinkulováno ve prospěch úvěrující banky. Po skončení cyklu stavebního spoření, splatí klient naspořenou částkou jistinu. Pravděpodobně nesplatí celý dluh po prvním cyklu, proto se celý proces několikrát opakuje. Je možné mít uzavřeno více smluv o stavebním spoření na další rodinné příslušníky.

Tato kombinace není příliš využívána. Klienty odrazuje nízký výnos. Ovšem připočítáme-li státní podporu, vychází efektivní úrok stavebního spoření přes 5% p.a.

- s kapitálovým životním pojištěním

Bance opět platí klient jen úroky a zároveň platí pojistné pojišťovně, u které má životní pojištění sjednáno. Pojistná částka je sjednána v minimální výši hypotečního úvěru a pojištění je opět vinkulováno (zastaveno) ve prospěch banky. U KŽP je garantováno minimální zhodnocení vložených prostředků. Pojištění si klient sjednává na určitou dobu, po které splácí jistinu.

Hypotéka kombinovaná s KŽP byla v minulosti často využívána, nicméně v současnosti se klienti kvůli velmi nízké výnosnosti více přiklánějí ke kombinaci s dalším typem životního pojištění – investičním.

- s investičním životním pojištěním

Podstata je stejná jako u předchozího, akorát investiční životní pojištění umožňuje zhodnocení spořicí složky pojistného v investičních fondech. Klient sám rozhoduje, jakým způsobem své investice zhodnotí s ohledem na situaci na finančních trzích.

Klienti mají ve větší oblibě investiční životní pojištění, a to kvůli vyššímu zhodnocení vložených prostředků než u kapitálového životního pojištění.

- s investicemi do podílových fondů

Klient opět bance platí úroky z úvěru a zároveň pravidelně investuje do podílových fondů. Své investiční portfolio má zastaveno ve prospěch banky a na konci délky splatnosti dojde ke kompletnímu splacení hypotéky.

- hypotečními zástavními listy

Tyto produkty využívány pouze omezenou skupinou klientů. O tom, zda jsou výhodné, rozhoduje výnosnost produktu, do kterého se investuje. V případě využití některého z typů kombinovaných hypoték se musí měsíčně platit více než při klasické hypotéce. Především se platí úroky z úvěru, které se po celou dobu trvání hypotéky nesnižují, a dále je třeba pravidelně investovat do zvoleného finančního produktu.

Na druhou stranu mají tyto typy hypoték i výhody, a to především možnost zhodnocení ukládaných peněz, výnosy investic jsou velice pravděpodobné, především v případě kombinace hypotéky s investičním životním pojištěním nebo investováním do podílových fondů.¹³

3.2.5 Neúčelová hypotéka

Neúčelový hypoteční úvěr, americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa.

Zhodnocení hypotečních úvěrů pro SVJ

Podle všech parametrů hypoték je tento produkt pro SVJ vyhovující a nejsou zde žádné formální překážky. Hypotéky mohou získat i právnické osoby. Problémem může být neochota splácet, čemuž se nevyhneme u žádného úvěrového produktu. Zajímavé mohou být kombinace úvěrových a spořicíh produktů.

¹³ iDnes.cz - http://finance.idnes.cz/hypoteka-spojena-s-investovanim-vyzaduje-zkusenosti-a-vyssi-prijem-lji-/uver.asp?c=A081112_105725_uver_bab

Vývoj objemu investic do nemovitostí prostřednictvím hypotečních úvěrů a stavebního spoření můžeme nejlépe vidět ve vývojových tabulkách. Stavební spoření je mnohem tradičnější produkt, přesto ale v posledních letech začíná převládat koupě nemovitosti formou hypotéky. Úvěru ze stavebního spoření využívá mnoho lidí spíše na rekonstrukci či dostavbu nemovitosti financované hypotékou. Zním i názory, že úvěr ze stavebního spoření je výhodný pro nižší úvěrovanou částku. Myslím si ale, že použití některého nástroje záleží na konkrétní situaci klienta a na jeho možnostech a potřebách.

Tabulka 2 Vývoj počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2004 - 2007

Vývoj hypotečních úvěrů	rok 2004		2005		2006		2007	
	Počet HÚ	Objem HÚ	Počet HÚ	Objem HÚ	Počet HÚ	Objem HÚ	Počet HÚ	Objem HÚ
	(ks)	(tis. Kč)	(ks)	(tis. Kč)	(ks)	(tis. Kč)	(ks)	(tis. Kč)
Občané	40 985	51 959 481	51 026	72 068 812	67 344	100 839 687	83 344	142 288 921
Podnikatelské subjekty	774	15 490 869	1 323	25 624 119	1 807	39 407 635	2 383	41 485 900
Municipality	56	675 628	39	627 468	38	412 458	30	278 128
Celkem	41 815	68 126 005	52 388	98 320 399	69 189	140 659 780	85 757	184 052 949

Tabulka 3 Vývoj počtu a objemu úvěrů ze stavebního spoření

Vývoj stavebního spoření	2004		2005		2006		2007	
řádné úvěry ze SS	549 698	28 735 000	582 867	31 751 000	587 501	35 073 000	580 352	38 912 000
překlenovací úvěry	236 785	38 498 000	275 008	76 312 000	313 152	100 377 000	362 592	140 389 000
Celkem	786 483	84 184 000	857 875	108 063 000	900 653	135 450 000	942 944	179 301 000

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Vidíme, že stoupající tendenci mají oba produkty a objem profinancovaných nemovitostí stále stoupá. Je také patrné, že nástup hypotečních úvěrů je rychlejší než nárůst úvěrů ze stavebního spoření.

3.3 Státní dotace

Program PANEL

Program na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií – PANEL
(ve znění platném od 1. 5. 2004 upraveném dle nařízení vlády č. 152/2004 Sb.)

„Vymezení příjemců podpory

- a) fyzická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem panelového domu a má trvalý pobyt na území České republiky, neprovádí-li opravu, modernizaci nebo regeneraci (dále jen „oprava“) tohoto panelového domu v rámci své podnikatelské činnosti,
- b) fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky a je vlastníkem bytového nebo nebytového prostoru podle zákona o vlastnictví bytů (dále jen „jednotka“) v domě, ve kterém je méně než pět takových jednotek nebo méně než tři různí vlastníci, nebo nevzniklo-li před podáním žádosti o finanční podporu společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů,
- c) právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu a má sídlo na území České republiky, neprovádí-li opravu tohoto panelového domu v rámci své podnikatelské činnosti,
- d) společenství vlastníků jednotek vzniklé podle zákona o vlastnictví bytů.

Podmínky programu

Podporu mohou fyzické a právnické osoby (dále jen „příjemci podpory“) získat k:

- a) úvěru poskytnutému bankou s bankovní licencí na území České republiky,
- b) k úvěru poskytnutému stavebními spořitelnou na řešení bytové potřeby v případě, kdy účastník stavebního spoření nemá ještě podle zákona o stavebním spoření nárok na poskytnutí úvěru z tohoto spoření (dále jen pro oba případy „úvěr“) určenému na financování oprav panelového domu.

Úvěr musí být poskytnut v české měně.

Podporu nelze získat k úvěrům poskytovaným stavební spořitelnou ze stavebního spoření na financování bytových potřeb ani k hypotéčním úvěrům, k nimž byla poskytnuta podpora podle zvláštního právního předpisu.

K získání podpory je nutno splnit tyto podmínky:

- a) opravovaný dům musí být na území České republiky,
- b) dům musí být postaven v některé z typizovaných konstrukčních soustav, které jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto programu,
- c) předmětem opravy panelového domu musí být vždy nejméně oprava statických poruch, rekonstrukce rozvodů (zdravotní instalace, plyn, topení, elektroinstalace) a zlepšení tepelně technických vlastností; to neplatí, jestliže stav panelového domu některou z těchto oprav nevyžaduje,
- d) úvěr, ke kterému je požadována podpora, je či bude poskytnut v české měně,
- e) žádost o podporu musí být podána nejpozději do 6 měsíců od data uzavření smlouvy o úvěru,
- f) k žádosti musí být přiloženo PROHLÁŠENÍ poradenského a informačního střediska k poskytnutí podpory, k jehož získání žadatel o podporu předloží středisku:
 - 1. projektovou dokumentaci navrhovaných oprav panelového domu,
 - 2. položkový rozpočet, ve kterém musí být zvlášť uvedeny položky nákladů na opravy, které jsou v rámci programu podporovány,
 - 3. doklad o podlahové ploše bytů v domech, na jejichž opravy byl poskytnut úvěr,
 - 4. doklady o revizi technických zařízení domu v případě, že nejsou předmětem oprav,
 - 5. průkaz o splnění požadavků hospodárné spotřeby energie na vytápění podle zákona č. 406/2000 Sb. v případě, že oprava panelového domu se týká úspor energie,
- g) jde-li o panelové domy, které byly postiženy povodní v roce 2002 a sesuvy půdy v důsledku nadměrných srážek v tomto období (dále jen „povodeň“), potvrzení obecního nebo městského úřadu, že dům byl postižen povodní, požaduje-li stanovisko střediska do 30 dnů.¹⁴

¹⁴ Nařízení vlády č. 299/2001 Sb.

Jiné dotace od města ani státu jsem nenašla. Rekonstrukcí bytových domů se ostatní granty a dotace netýkají.

3.4 Právní pojmy vztahující se k vlastnictví bytů a společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ)

V následujících řádcích jsou vybrané nejdůležitější body ze zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., z něj pak jen paragrafy, které přímo souvisí s mojí problematikou (schvalování mezi vlastníky, ...).

3.4.1 Zákon o vlastnictví bytů č. 72/ 1994 Sb.

„Vytváří právní základ pro každého, kdo v ČR nakládá nebo hodlá nakládat s byty a nebytovými prostory jako s nemovitostmi, dále pro každého, kdo již je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a konečně též pro společenství vlastníků jednotek, které je právnickou osobou vzniklou ze zákona za účelem výkonu správy domu s byty a nebytovými prostory, včetně činností souvisejících s provozováním společných částí domu, a za účelem výkonu dalších činností v rozsahu zákona.

Nabytím vlastnictví bytu či nebytového prostoru jako vymezené části budovy se nabyvatel stává podle zákona o vlastnictví bytů spoluvlastníkem budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Takovýto spoluvlastník se po splnění zákonem stanovených podmínek, třeba proti své vůli, stává členem společenství vlastníků jednotek v domě.

Budova

Budovou se rozumí dle zákona o vlastnictví bytů trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, prostorově soustředěná a navenek uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

Byt

Soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. (dle vyhlášky č. 137/1998 Sb.) + platné kolaudační rozhodnutí

Společné části domu

Společnými částmi domu se rozumí zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu a společná zařízení. Společné části domu mají právo užívat všichni vlastníci jednotek, a na jejich opravách a údržbě mají povinnost se podílet v částce odvozené ze vzájemné velikosti podlahové plochy jednotky v jejich vlastnictví k celkové podlahové ploše všech jednotek v budově.¹⁵

„Společenství vlastníků jednotek

§ 9

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.
- (2) Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Příslušný

¹⁵ Holešovský, Josef; Neplechová, Marta; Olivová, Květa. Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytu: Z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. rozšířené vydání Praha: Nakladatelství Eva Roztoková – IFEC, 2004. 356 s. ISBN 80-903409-0-3

katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Další osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou, jsou povinny o tom uvědomit původního vlastníka budovy.

- (3) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství.

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění"),
- b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo ten vlastník jednotek, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen "pověřený vlastník"),
- c) další orgány podle stanov společenství.

§ 11

- (4) Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění. Shromáždění se sejde z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka nebo vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.
- (5) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů.
- (6) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

§ 13

Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky.

Vlastník jednotky je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

§ 15

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu (§ 8 odst. 2).¹⁶

¹⁶ Portál společenství vlastníků jednotek - <http://spolecenstvi.okinfo.cz/legislative/72-1994-sb-zakon-o-vlastnictvi-bytu>

4. Analýza současné situace

4.1 Podmínky bank zabývající se úvěry pro SVJ

Postupy pro poskytování úvěrů pro SVJ se řídí jinými pravidly, než jsou postupy stanovené pro podnikatelské subjekty. Základní odlišnost spočívá ve specifickém způsobu hospodaření SVJ, kdy cílem není maximalizace zisku. Další rozdíl je v prostředcích na splácení úvěru: Úvěr poskytnutý SVJ se splácí z prostředků jednotlivých vlastníků (Splátka tedy musí být sociálně únosná.). To představuje určitá omezení ve zdrojích na splácení.

Při hodnocení SVJ jako možného příjemce úvěru se vychází především z výsledků jeho hospodaření, dobré platební morálky, technického stavu budovy a podílu vlastních zdrojů.

Platební disciplína

Dobrá platební kázeň je posuzována z hlediska SVJ jako právnické osoby a zároveň také z hlediska platební morálky jednotlivých vlastníků. Hlavnímu kritérii jsou: počet neplatičů; za neplatiče se považuje osoba, která je v prodlení s platbou nájemného více jak 30 dní. Dále pak pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti.

Technický stav objektu

Základem je posouzení, zda je dům průběžně udržovaný a zda nejeví známky zanedbanosti. V případě, že nemovitost bude sloužit k zajištění úvěru, bude se muset nechat udělat komplexní odhad ceny nemovitosti. Dalším požadavkem je pojištění objektu, což je v dnešní době samozřejmostí.

Podklady pro vyřízení žádosti má většina bank shodné:

Pro poskytnutí úvěru podává klient Žádost o poskytnutí úvěru SVJ a další požadované dokumenty. Nutná je papírová podoba dokumentů kvůli ověření podpisů.

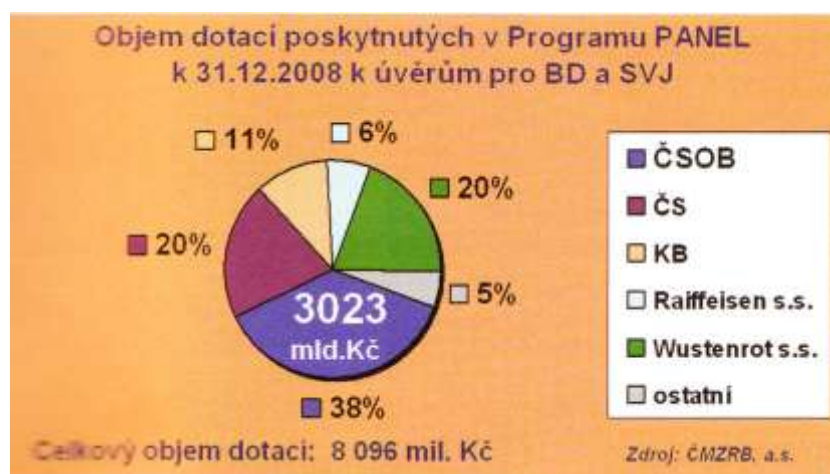
Povinně předkládané dokumenty:

- výpis z obchodního rejstříku (ne starší než 3 měsíce)
- stanovы SVJ
- účetní výkazy (rozvaha, výkaz zisku a ztráty) za předcházející 2 roky
- přiznání k dani z příjmu potvrzená finančním úřadem za poslední 2 roky
- prohlášení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu a České správě sociálního zabezpečení
- zápis s usnesením shromáždění vlastníků, kde je vyjádřen souhlas s opravou, s předpokládanými rozpočtovými náklady, s výší úvěru a s formou zajištění
- písemný dokument obsahující seznam vlastníků a jejich souhlas
- výpis z katastru nemovitostí vztahující se k opravovanému objektu (ne starší 3 měsíců),

další dokumenty, které se váží k samotné rekonstrukci (stavební povolení, projektová dokumentace, rozpočet nákladů, smlouva o dílo, ...).

Podíl jednotlivých finančních institutů na financování revitalizací se státní podporou v roce 2008

Obrázek 3 Objem dotací podle úvěřujících bank



Zdroj: ČMRZB, a.s. (časopis *Jak to dělají jinde*)

Důležité body k získání státní dotace

Žádost o státní podporu musí být podána před zahájením prací a před uzavřením smluv o dodávkách strojů a zařízení. Dále žádost o dotaci na úhradu úroků musí být podána nejpozději do 6 měsíců od uzavření smlouvy o úvěru.

K žádosti je mimo další dokumenty potřeba dodat stanovisko poradenského a informačního centra. Středisko takové stanovisko vydá po předložení projektové dokumentace navrhované rekonstrukce, položkového rozpočtu, dokladu o ploše bytů v panelovém domě a energetického auditu. Poradenská informační střediska pro opravy, modernizace a rekonstrukce panelových domů provádí informační a konzultační služby, tj. zajišťují komplexní servis zájemcům poskytováním informací, poradenskou činností, odbornou pomocí, doporučením vhodných postupů, a to bezplatně.

Tak je vlastně dán postup pro získání státní dotace. Středisko nám zároveň nedovolí učinit chybu v postupu. ČMZRB na základě takto doložené žádosti vystaví potvrzení o způsobilosti projektu k podpoře. Po datu vystavení tohoto potvrzení lze zahájit stavební práce a uzavírat smlouvy s dodavateli strojů a zařízení.

Žadatel o státní podporu musí prokázat uzavření smlouvy s dodavatelem stavby, který má zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001 nebo EN ISO 9001. Příjemce státní podpory je povinen do tří let od uzavření smlouvy o úvěru ukončit opravu panelového domu a předat zápis o předání zhotoveného díla.

Státní úroková dotace

Dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru až o 4 procentní body proti sazbě uvedené v úvěrové smlouvě. Dotace je omezena výší úvěru 5 500 Kč na 1 m² podlahové plochy bytů. Dotace je vyplácena postupně v pololetních splátkách po celou dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 15 let od data podání žádosti o dotaci.

Obrázek 4 Úvěrové dotace

Úrokové dotace poskytnuté v rámci programu PANEL v roce 2007

v členění dle příjemců dotace

Typ vlastníka	Počet projektů	Výše dotace v tis. Kč	Výše podpořených úvěrů v tis. Kč
Bytové družstvo	1 102	2 028 529	5 808 655
Právnícká osoba	5	3 471	8 164
Obec	18	67 271	234 686
Společenství vlast.	1 438	2 197 205	6 446 180
Fyzická osoba	1	103	291
Sdružení	1	2 308	6 000
Církevní organizace	1	1 094	3 000
Celkem	2 566	4 299 981	12 506 976

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Seznam úvěrujících bank spolupracujících na realizaci programu PANEL

Tabulka 4 Seznam bank v programu PANEL

Názvy bank		
Česká spořitelna, a.s.	Komerční banka, a.s.	Volksbank, a.s.
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Raiffeisenbank, a.s.	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
Československá obchodní banka, a.s.	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.	Waldviertel Sparkasse von 1842, a.s.
GE Money Bank, a.s.	Oberbank AG	Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
Hypoteční banka, a.s.	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.	Wüstenrot hypoteční banka, a.s.

Zdroj: Státní fond rozvoje bydlení

4.1.1 Československá obchodní banka, a.s.

Československá obchodní banka, a. s.	
Obchodní firma	Československá obchodní banka, a. s.
Právnícká osoba	Akciová společnost
Sídlo	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Identifikační číslo	00001350
Datum zápisu spol. do OR	21. prosinec 1964
Základní kapitál	5 855 000 000,- Kč

Podmínky pro poskytnutí úvěru

První podmínkou je souhlas s přijetím úvěru, případně s formou jeho zajištění. SVJ musí bance doložit zápis ze shromáždění vlastníků s podepsaným souhlasem včetně prezenční listiny. Nutnou podmínkou je založení konta u banky ČSOB a vést veškeré finanční prostředky přes tento běžný účet a to do maximálně 2 měsíců od uzavření smlouvy.

Počet neplatičů musí být nižší než 5% z počtu bytových jednotek v tomto domě. Pohledávky po lhůtě splatnosti nad 30 dní musí být nižší než 15% průměrných měsíčních plateb podle ročního předpisu nájemného. Závazky vůči externím dodavatelům by neměli existovat vůbec. (Roční předpis nájemného = celkové roční náklady spojené s užíváním bytu jako náklady na osvětlení, užívání výtahů, úklid společných prostor, společná televizní a rozhlasová anténa, ústřední vytápění apod. Do těchto nákladů se nezahrnují náklady na elektřinu, plyn, telefon atd., tj. ty náklady, které platí vlastníci inkasem.

ČSOB vyžaduje podíl vlastních zdrojů na celkových rozpočtových nákladech na rekonstrukci minimálně 10%. Nicméně je možné schválit financování 100%, tedy bez zapojení vlastních zdrojů. Je ovšem potřeba uvést pádné důvody k tomuto požadavku. Klient musí počítat s vyšší úrokovou sazbou jako přírážkou na riziko.

Obrázek 5 Vývoj úvěrů u ČSOB



Zdroj: časopis Jak to dělají jinde

Důležitým faktorem při výběru banky jsou úrokové sazby.

Aktuální úrokové sazby pro malá bytová družstva a SVJ (bez rizikové přírážky). Sazby se ještě rozlišují podle toho, jak dlouho bude SVJ čerpat smlouvenou částku a podle délky doby fixace.

Tabulka 5 Úrokové sazby s fixací po celou dobu

Splatnost	2 roky	5 let	10 let	12 let	13 let	14 let	15 let
Čerpání	2,99%	3,13%	3,45%	3,58%	3,64%	3,70%	3,75%
do 6 měsíců							
Do 12 měsíců	3,07%	3,23%	3,54%	3,67%	3,73%	3,78%	3,84%
Do 18 měsíců	3,36%	3,40%	3,65%	3,78%	3,84%	3,89%	3,94%

Zdroj: ČSOB, a.s.

Tyto sazby (p.a.) jsou platné od 17. 4. 2009 do 17. 5. 2009. Jedná se o sazby s fixací na celou dobu trvání úvěrového vztahu. Z tabulky vidíme, že sazbu si lze zafixovat n maximálně 15 let, ovšem splatnost úvěru pro SVJ může být až 20 let. Posledních 5 let může tedy být nejistých. K těmto sazbám se připočítává tzv. riziková sazba. Riziková sazba se pohybuje mezi 1 – 1,5% p.a.

Při fixaci na částečné období úvěrového vztahu jsou aktuální základní sazby následovné (p.a.).

Tabulka 6 Úrokové sazby s částečnou fixací

První období			
Fixace na	3 roky	5 let	15 let
Čerp. do 6 m.	3,02%	3,27%	3,91%
Do 12 m.	3,11%	3,35%	3,98%
Do 18 m.	3,29%	3,48%	4,07%

Zdroj: ČSOB, a.s.

K výpočtu přesné úrokové sazby a splátek úvěru je potřeba znát počet bytových jednotek, podlahovou plochu bytů, rozpočtové náklady. Pokud budeme chtít výpočet i s úsporou na energii, pak budeme muset znát i současnou spotřebu a ceny či celkové náklady za rok. Podstatným faktorem úvěrové problematiky je zajištění půjčovaného dluhu. Pro SVJ platí u ČSOB tato pravidla.

Tabulka 7 Nutnost zajištění

	Úvěrové zatížení na byt do 300 000 Kč	Úvěrové zatížení na byt nad 300 000 Kč
Způsob zajištění	Bez zajištění	Zástava nemovitosti nebo bankovní záruka ČMZRB a ručitelské prohlášení vlastníků bytů

Zdroj: ČSOB, a.s.

4.1.2 Poštovní spořitelna, a.s.

Poštovní spořitelna je součástí Československé obchodní banky, a.s. Podmínky jsou téměř stejné.

4.1.3 Komerční banka, a.s.

Obchodní firma	Komerční banka, a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Praha 1, Na Příkopě 33
Identifikační číslo	45317054
Den zápisu do OR	5. března 1992
Základní kapitál	19 004 926 000,- Kč

Komerční banka nabízí Program Bytový dům.

Program Bytový dům byl vytvořen speciálně pro financování bytových družstev a společenství vlastníků. Jedná se o sadu úvěrových produktů určených k financování investic do oprav, rekonstrukcí, nákupu, výstavby bytových jednotek nebo celých domů. Komplexní zpracování žádosti o úvěr a její vyhodnocení nabízí zdarma. Realizaci úvěru také poskytují zdarma. Splatnost úvěru je maximálně 15 let, splácí se anuitně. Čerpat lze jednorázově či postupně. Za vedení účtu klient zaplatí 200 Kč měsíčně. Požadavky na zajištění úvěru se odvíjejí od požadované výše úvěru, rozpočítané na jednu bytovou jednotku. V případě průměrné zadluženosti nižší než 200 000 Kč na jednu bytovou jednotku poskytují společenství vlastníků jednotek úvěr bez zajištění. Při průměrném zadlužení vyšším jak 200 000 Kč požadují zástavu k bytovým jednotkám, bytovému domu nebo ručitelské prohlášení jednotlivých vlastníků. Možné je i využití bankovní záruky Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s.

Komerční banka rozlišuje úrokové sazby dle doby fixace a podle toho, zda si klient žádá možnost mimořádných splátek bez sankcí.

Tabulka 8 Úrokové sazby (p.a.)

Fixace úrokové sazby v letech	2	5	10	15
Bez možnosti mimořádné splátky kdykoliv bez sankcí	5,01%	5,43%	5,76%	5,86%
S možností mimořádné splátky kdykoliv bez sankcí	5,12%	5,68%	6,21%	6,37%

Zdroj: KB, a.s.

4.1.4 Česká spořitelna, a.s

Obchodní firma	Česká spořitelna, a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62
Identifikační číslo	45244782
Den zápisu do OR	30. prosince 1991
Základní kapitál	15 200 000 000,- Kč

Investiční úvěr pro SVJ a hypoteční úvěr pro SVJ

Využívá se k financování investičních potřeb klienta. Předmětem úvěrování jsou zejména opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů. Jedná se o účelový úvěr se stanoveným plánem čerpání a splácení. Investiční úvěr lze poskytnout až do výše 100 % celkových projektových nákladů.

Základní typy zajištění úvěru:

- blankosměnka bez avalu vystavená klientem
- ručitelské závazky nájemníků či vlastníků jednotek
- bankovní záruka

Pro hypoteční úvěr jsou možná pouze následující zajištění:

- zástavním právem v 1. pořadí k úvěrované nebo jiné nemovitosti na území České republiky
- zástavním právem k pohledávkám z pojistného plnění z pojištěné zastavené nemovitosti

- zástavním právem k pohledávkám z běžného účtu vedeného u České spořitelny

Splatnost obou úvěrů je až 25 let.

Právě nutnost zajištění bude patrnou nevýhodou oproti produktům ostatních bank.

Úrokové sazby

Tabulka 9 Úrokové sazby (p.a.)

Fixace	5 let	10 let	15 let
Splatnost 15 let	5,19%	5,57%	5,7%

Sazby platné k 23. 4. 2009.

Zdroj: ČS,

a.s.

Podklady nutné pro vyřízení žádosti o hypoteční úvěr jsou shodné s dokumenty, které požaduje ČSOB.

4.1.5 Skupina Wüstenrot, a.s.

Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.	
Obchodní firma	Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.
Právní forma	Akciová společnost
Adresa sídla	Praha 5, Janáčkovo nábř.41
Identifikační číslo	471 15 289
Základní kapitál	739 200 000 Kč
Splacená základní kapitál	100%

Produkt REVIT®plus

Tento produkt byl uveden na trh již v roce 2000 jako specializovaný úvěrový produkt na financování oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových domů. Na financování revitalizací panelových domů se státní podporou má výrazný podíl, jak dokládá graf (strana 42).

Protože tento produkt vychází ze stavebního spoření, skládá se ze dvou fází – fáze překlenovacího úvěru a úvěrová fáze. Výhodou je, že překlenovací úvěr nabízí Wüstenrot

bez akontace. Příjemce úvěru tedy nemusí mít vlastní finanční prostředky. Splatnost celého úvěru až 25 let umožňuje upravit výši splátky a tím i celkovou dobu splatnosti. Velkým plusem úvěrů ze stavebního spoření je jistota úrokové sazby po celou dobu úvěru.

Zajištění úvěru ručitelskými závazky nebo zástavou nemovitosti se nevyžaduje, pokud výše úvěru připadající na jednu bytovou jednotku nepřekročí 300 000 Kč a zároveň procentuální zatížení celkového měsíčního příspěvku do fondu oprav splátkou úvěru nepřekročí 80%.

Stavební spořitelna Wüstenrot vyžaduje vinkulaci pojištění budovy ve svůj prospěch. Pojištění lze sjednat i u ní a získat tím slevu až 36%, což už je marketingový krok.

Úrokové sazby v programu REVIT®plus

Výše úroku ze stavebního spoření je odvozena od zvoleného úročení úspor. Wüstenrot nabízí klientům dvě možnosti volby výše úrokových sazeb z vkladů s dopadem na výši úrokových sazeb úvěru ze stavebního spoření.

- 1,0% úrok z úspor a 3,7% úrok z úvěru ze stavebního spoření
- 2,2% úrok z úspor a 4,9% úrok z úvěru ze stavebního spoření

Tabulka 10 Úrokové sazby (p.a.)

	Základní sazba	Sazba upravená poradcem
Úrokové sazby	5,3%	4,9%
z překlenovacího úvěru		

Zdroj: Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.

4.1.6 Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Obchodní jméno	Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
Identifikační číslo	492 41 257
Den zápisu do OR	4. září 1993
Základní kapitál	650 000 000 Kč

Úvěrové produkty pro SVJ

Program Panel kredit plus

Překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření Panel Kredit Plus mohou bytová družstva a SVJ využít k rekonstrukci či koupi panelových bytových domů.

Základem PKP je:

uzavření Smlouvy o stavebním spoření s možností 0 % akontace; čerpání Překlenovacího úvěru s úrokovou sazbou fixní na dobu 5 let ovšem s vysokou úrokovou sazbou 6,7 % p.a.; čerpání Úvěru ze stavebního spoření s fixní úrokovou sazbou ve výši 3,5 % p.a. Zajištění není nutné do 200 000 Kč zadluženosti na jednu bytovou jednotku.

4.1.7 GE Money Bank

Obchodní jméno	GE Money Bank, a.s.
Sídlo	Vyskočilova 1422/1a, Praha 4 – Michle
IČO	25672720
Právní forma	Akciová společnost
Datum zápisu do OR	9. června 1998
Základní kapitál	510 000 000 Kč
Splaceno	100%

GE Money Bank nabízí úvěry pro SVJ pod názvem **Renovace plus**

Jedná se o dlouhodobý úvěr s délkou splatnosti: až 30 let. Splácení je možné anuitní nebo pravidelné. Úrokové sazby lze zvolit buď variabilní (PRIME RATE + marže) nebo fixní na 1, 3, 5, až 10 let.

Účel: rekonstrukce bytových domů, které jsou ve vlastnictví bytových družstev nebo společenství vlastníků bytových jednotek (např. oprava střechy, výměna oken, rekonstrukce výtahu, stoupaček, zateplení domu)

Podmínky

SVJ musí mít minimálně 2 uzavřená účetní období, sídlo na území ČR, rekonstruovaná nemovitost leží na území ČR, max. 20% prostor (m²) bytového domu je nebytových a komerčně využívaných, podíl měsíční platby do fondu oprav k měsíční splátce úvěru (včetně úroků) musí být minimálně 110%.

Aktuální objem pohledávek neplatičů (pojmem „neplatič“ se rozumí člen družstva, resp. vlastník bytové či nebytové jednotky financovaného domu, mající k bytovému družstvu, resp. společenství vlastníků jednotek, závazky po splatnosti větší než 25% svého ročního předpisu plateb.) nesmí překročit 10% celkového ročního předpisu plateb – pokud se problém řeší, je možné žádost o úvěr vyřizovat. Počet neplatičů nesmí překročit 5% z celkového počtu členů družstva, resp. vlastníků bytových a nebytových jednotek financovaného domu. Podíl výše úvěru na celkové hodnotě bytového domu nesmí překročit 40%.

Zajištění úvěru

Zajištění úvěru se stanovuje s ohledem na výši úvěru připadající na jednu bytovou či nebytovou jednotku v domě (dále jen „BJ“).

Ve Vašem případě je podíl úvěru na BJ nižší než 300 tis. Kč. Úvěr bychom poskytli bez zajištění.

Členové / Vlastníci, kteří nesouhlasí se svou účastí na úvěru, mají možnost dopředu složit na účet družstva alikvotní částku nákladů projektu a nebudou se podílet na splácení a zajištění úvěru.

4.1.8 Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Obchodní jméno	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Bělohorská 128/222, 120 00 Praha 2
IČO	60192852
Datum zápisu do OR	9. prosince 1993
Základní kapitál	500 000 000 Kč

Produkt Renoúvěr MULTI

Produkt je určený pro bytová družstva a SVJ na rekonstrukci bytových domů.

Na internetu uvádí: příznivá úroková sazba od 4,89 % ročně, akontace od 0 %, úvěr bez zajištění až do výše 10 000 000 Kč, možnost snížení úroků o 2 % ročně s využitím dotace

státního programu Panel, nízké poplatky, možnost mimořádných vkladů i splátek bez sankcí.

Po osobní návštěvě na pobočce Modré pyramidy vím následující:

Doba délky splácení úvěrového případu mlže být až 18 let. Bez zajištění půjčí do 12 mil. Kč. Úroková sazba v době meziúvěru by byla 7,6% a v úvěru pak 5%.

Poplatky

Za vyřízení žádosti 1% z objemu úvěru, maximálně však 15 000 Kč. Za vedení účtu 25 Kč/měsíčně.

4.1.9 Volksbank CZ, a.s.

Obchodní jméno	Volksbank CZ, a.s.
Právní forma	Akciová společnost
Sídlo	Lazarská 8, 120 00 Praha 2
IČO	25083325
Datum zápisu do OR	31. října 1996
Základní kapitál	2 005 380 000 Kč

Volksbank nabízí investiční úvěry k financování potřeb souvisejících se správou a rozvojem bytového fondu. Jsou určeny zejména bytovým družstvům a společenstvím vlastníků jednotek.

Poskytují dlouhodobé investiční úvěry na opravy a rekonstrukce bytových domů i na novou družstevní bytovou výstavbu se splatností až 20 let a fixací úrokové sazby až na 15 let, střednědobé až dlouhodobé úvěry na opravy a výměny výtahů k zajištění realizace nařízení vlády č. 27/2003 Sb. o technických požadavcích na výtahy v souladu s normami EU a investiční úvěry na opravu panelových domů v rámci programu.

Výše úvěru je omezena 250 mil. Kč a banka umožňuje předčasné splacení. Faktury může proplácet přímo dodavateli. Splácí se rovnoměrně nebo anuitně. Úrokové sazby mohou být pohyblivé nebo pevné na 1 až 15 let. Výsledná výše sazby je závislá na částce a splatnosti úvěru, typu a bonitě klienta, investičním záměru, zajištění úvěru

Úvěry do přiměřené výše připadající na jednu bytovou jednotku lze poskytnout bez věcného zajištění. Zajišťovací nástroje u úvěrů překračujících nezajištěný limit jsou předmětem dohody mezi bankou a klientem, přičemž se nemusí vždy nutně jednat o zástavu nemovitosti, může být využito i osobního ručení družstevníků nebo vlastníků formou ručitelského prohlášení, bankovních záruk (např. ČMZRB) a různých dalších kombinací zajišťovacích instrumentů.

4. 2 Objekt revitalizace

Obrázek 6 panelový dům Kaštanová



Rekonstrukce, kterou se zabývám, se bude provádět na panelovém domě Kaštanová 1171 – 1173 v Rosicích. Jedná se o panelový dům typu T06B o 7 nadzemních podlažích a jednom technickém podlaží. Dům se nachází na samotném okraji města na menším kopci, štíty jsou orientované na východ a západ. Celá jedna dlouhá boční strana směřuje na sever a je tak vystavena veškerým vnějším vlivům, protože na této straně už jsou pouze pole.

Ve třech vchodech se nachází 48 bytových jednotek. Rozměry bytů: 1+1 12x 34, 75 m², 2+1 12x 57m², 3+1 18x 76m², 4+1 3x 100m², 3x 99m². Celkem

Zdroj: Vlastní archive

podlahová plocha bytů: 3069 m²; průměrný byt má výměru 64m². Celková podlahová plocha domu je 4 397 m². Plocha pláště bez již zatepleného štítu činí 2439,3 m². Dům je vysoký 20,3 m, což se odrazí v ceně lešení a výtahů, dlouhý je 60 m.

4. 3 Energetický audit

Pro podání žádosti o státní dotaci musí být zpracovaný energetický audit.

Co to vlastně energetický audit je a co obnáší?

Energetický audit sestává z fází:

- Sběru podkladů (dokumentace, základní parametry stavebních konstrukcí, technického zařízení budovy, informace o provozu, faktury o spotřebě energie, tepla, plynu a vody, záměry investora)
- Vytvoření základního modelu stávajícího řešení budovy a návrh alespoň dvou variant energeticky úsporných opatření
- Zpracování energetické roční bilance, zahrnující spotřebu tepla na vytápění a přípravu teplé užitkové vody, vliv tepelných zisků vnitřních i vnějších, spotřebu energie na osvětlení a provoz spotřebičů
- Ekonomického vyhodnocení
- Vypracování závěrů a doporučení pro realizaci včetně definice klíčových hodnot (vždy dosažitelná úspora energie) a jejich shrnutí do Závěrečné zprávy

Výsledkem energetického auditu je Průkaz energetické náročnosti budovy, který tvoří protokol prokazující energetickou náročnost budovy a její grafické znázornění. Protokol vždy obsahuje identifikační údaje budovy, typ budovy, užití energie v budově a technické údaje budovy (tepelné vlastnosti konstrukcí, zařízení, ...). Na základě zjištěných informací se stanoví energetická náročnost budovy a to podle následující tabulky. V tabulce jsou hodnoty spotřebované energie v kWh na m² za rok.

Tabulka 11 Vyhodnocení spotřebované energie

Druh budovy	A	B	C	D	E	F	G
Rodinný dům	< 51	51 - 97	98 - 142	143 - 191	192 - 240	241 - 286	> 286
Bytový dům	< 43	43 - 82	83 - 120	121 - 162	163 - 205	206 - 245	> 245
Hotel a restaurace	< 102	102 - 200	201 - 294	295 - 389	390 - 488	489 - 590	> 590
Administrativní	< 62	62 - 123	124 - 179	180 - 236	237 - 293	294 - 345	> 345
Nemocnice	< 109	109 - 210	211 - 310	311 - 415	416 - 520	521 - 625	> 625
Vzdělávací zařízení	< 47	47 - 89	90 - 130	131 - 174	175 - 220	221 - 265	> 265
Sportovní zařízení	< 53	53 - 102	103 - 145	146 - 194	195 - 245	246 - 297	> 297
Obchodní	< 67	67 - 121	122-183	184 - 241	242 - 300	301 - 362	> 362

Zdroj: Zákon č. 148 / 2007 Sb.

K této tabulce patří ještě slovní vyjádření zjištěných hodnot.

Tabulka 12 Slovní ohodnocení

Třída energetické náročnosti budovy	Slovní vyjádření energetické náročnosti budovy
A	Mimořádně úsporná
B	Úsporná
C	Vyhovující
D	Nevyhovující
E	Nehospodárná
F	Velmi nehospodárná
G	Mimořádně nehospodárná

Zdroj: Zákon č. 148 / 2007 Sb.

Když už je dokument takto vyhotovený, přidá se ještě grafické znázornění energetické náročnosti budovy.

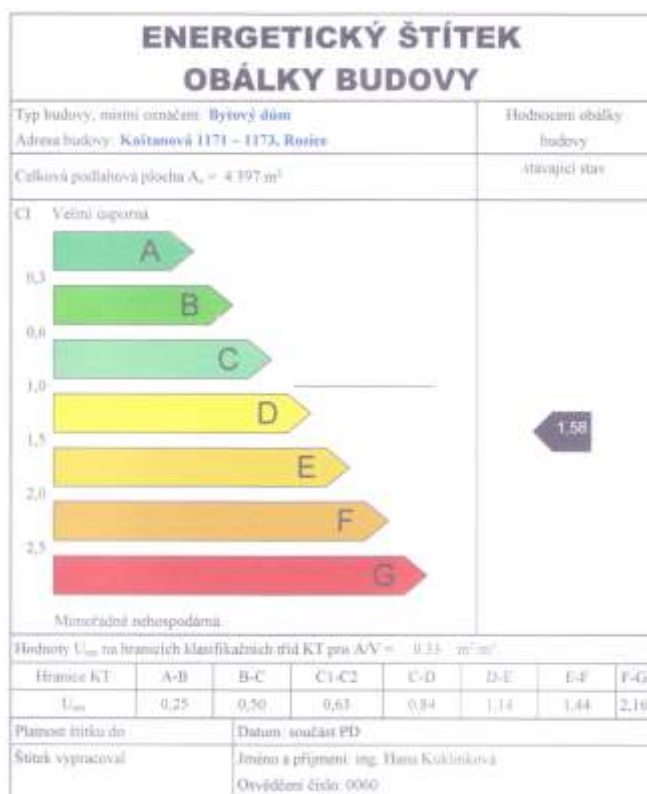
Kdo provádí energetický audit

Energetický auditor je charakterizován v Zákoně č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií. Energetický auditor je fyzická osoba, která je zapsaná do seznamu expertů vedeného Ministerstvem průmyslu a obchodu. Zde jsou uvedena i všechna jeho oprávnění. Pro výběr auditora musí být splněny další podmínky. Nesmí mít majetkovou účast ve společenství nebo v družstvu zadavatele auditu, nesmí být ani členem orgánu v domě a neměl by být blízkou osobou osoby, která má funkci v orgánech daného domu. Mohla by tak být narušena objektivita posudku.

4.3.1 Výsledek energetického auditu (EA)

Předmět EA	Bytový dům
Adresa	Kaštanová 1171 – 1173, 665 01 Rosice
Zadavatel	Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1171, 1172, 1173, na ulici Kaštanová v Rosicích
Charakteristika předmětu EA	Jedná se o panelový dům typu T06B o 7 nadzemních podlažích a jednom technickém podlaží.

Dům byl postaven v panelové technologii B 70 – 360 RZ. Bytový dům se skládá ze tří sekcí. V domě jsou tři vchody, které jsou navzájem propojeny v úrovni 1. NP – vstupní podlaží. Nosné panely jsou celostěnové tl. 150 mm, obvodové panely jsou sendvičové tl. 270 mm, tepelná izolace je tvořena 60 mm polystyrenu. Okna jsou dřevěná zdvojená, vstupní dveře a dveře na podestě jsou ocelové s jednoduchým zasklením. Štítová stěna je již nyní opatřena kompletním zateplovacím systémem s tepelnou izolací v tl. 100 mm.



Obrázek 7 Energetický štítek obálky budovy

Zdroj: *Energetický audit*

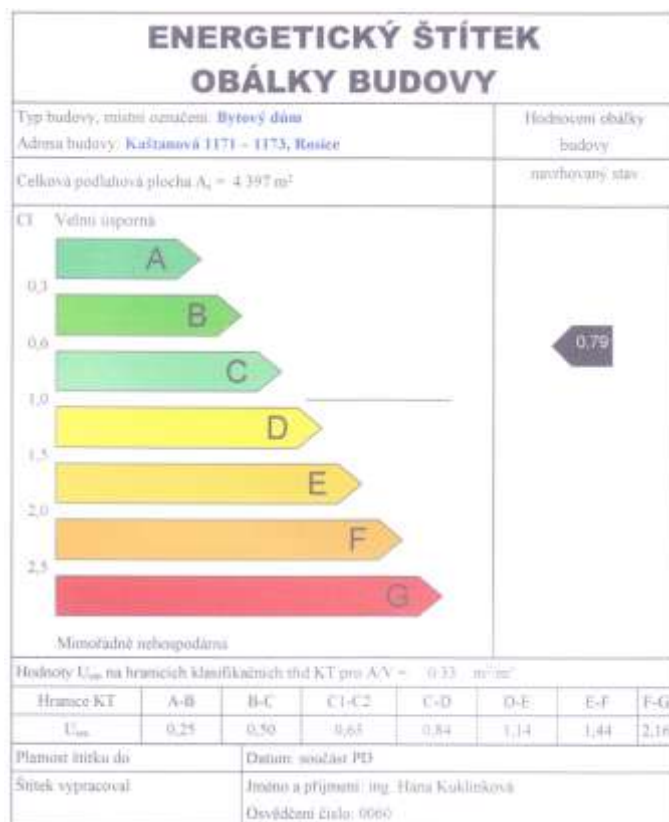
Doporučení na základě EA

Dodatečné zateplení obvodového pláště KZS s tepelnou izolací EPS F v tl. 100 mm, ostění bude zatepleno EPS F v tl. 20 mm. Panely v místě meziokenních vložek budou zatepleny TI v tl. 180 mm a v místě lodžií TI v tl. 50 mm. Sokl bude zateplen XPS v tl. 70 mm.

Na obrázku vidíme energetický štítek budovy.

Ohodnocení „E“ = nevhodná je dáno rozmezím 1,51 – 1,99 bodů ukazatele CI. Když se podíváme na jednotlivé prvky výpočtu tohoto čísla, je jasné, kde je hlavní problém. Požadovaným číslem nevyhovuje: odizolování podlahy od půdy ani podlaha nad vchodem, střecha a její hydroizolace, obvodový plášť také nevyhovuje kromě štítu, kde již bylo zateplení provedeno; okna a dveře vykazují 2x vyšší hodnotu prostupu tepla, než se doporučuje. Z vypočítaných čísel pak vychází i návrh opatření.

Původní copilitové výplně budou vyzděny tvárnicemi Ytong a zatepleny XPS. Pro větrání prostor budou sloužit výklopná okna stejně jako u sklepů. Budou vyměněna stávající okna za nová plastová s izolačním dvojsklem a pětikomorovým plastovým rámem.



Po provedení navrhovaných úprav by se měla hospodárnost obálky budovy zlepšit na označené „C“, vyhovující doporučeným hodnotám.

Obrázek 8 Energetický štítek obálky budovy po opatřeních

Zdroj: Energetický audit

4.4 Rozsah plánovaných prací

Po pročení energetického auditu se obyvatelé přiklonili k návrhu auditorů, který je sice nákladný, ale zvýší jejich kvalitu bydlení. Rozhodli se pro zateplení celého obvodového pláště panelového domu a opravy střechy.

Pro revitalizaci hovoří několik faktorů: úspora nákladů za vytápění a údržbu, zlepšení vzhledu domu, prodloužení životnosti domu, ochrana před nepříznivými vnějšími vlivy, ochrana před hlukem, dále také revitalizace přispívá ke zlepšení pohodlí bydlení a ke zvýšení ceny bytů.

Obecně mezi nejvýraznější závady panelových domů z hromadné výstavby patří: Stav původních oken již většinou nevyhovuje požadavkům na tepelný odpor (těsnění) a v mnoha případech jsou v havarijním stavu. Fasády domů často mají značně strávený povrch (Nevypadají vůbec pěkně) a vykazují statické poruchy konstrukce (praskliny, podmáčená místa). Tepelná izolace, která byla součástí panelů, je za dobu existence budovy vstřebaná. Na některých domech lze nalézt nedostatky způsobené již výrobním postupem panelů. Pláště plochých střech mají za sebou svoji životnost (zatéká jimi, tepelný odpor neodpovídá požadavkům ČSN). Dalším problémem bývají výtahy, které vyžadují generální opravy. Je třeba vše zabezpečit podle norem Evropské unie. Z pohledu bezpečnosti dalším rizikovým prvkem jsou balkóny a zábradlí na nich.

Výše uvedené potvrdil přesně energetický audit.

SVJ Kaštanová se tedy rozhodlo pro výměnu oken a dveří v celém objektu, zateplení obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem a pro rekonstrukci střechy.

Proč i střecha?

Dodatečné tepelné izolace plochých střech se realizují s následujícím cílem:

- snížit tepelné ztráty obvodovými konstrukcemi
- zvýšit vnitřní povrchové teploty konstrukcí a tepelnou pohodu v místnosti
- zabránit nebezpečí kondenzace vodní páry a plísní či odstranit její negativní působení
- zajistit požadavky legislativy (ČSN, požadavky na energetickou náročnost budovy)

Podle energetického auditu jsou náklady na investici odhadovány na 7, 08 mil. Kč. Dále j je odhadována úspora na spotřebě tepla přibližně 112 000 Kč ročně. Dům uspoří 26% tepla. Ekonomická návratnost investice je velmi pomalá. Do výpočtu není možné zahrnout rostoucí ceny energie, zvýšenou hodnotu nemovitosti, atd.

Na základě energetického auditu se SVJ rozhodlo pro nákladnou variantu. Ta zahrnuje tyto práce:

- Výměna oken a dveří

Celkem náklady na výměnu oken a dveří	1 984 000 Kč
--	---------------------

- Rekonstrukce střechy - obnovení jejích statických, hydroizolačních a tepelně technických vlastností (úprava spádu střechy, návrh spolehlivého hydroizolačního systému vlastnosti, způsob stabilizace vůči účinkům sání větru a chemické a biologické zatížení střechy)

	Cena za m2	Počet m2	Celkem náklady
Rekonstrukce střechy	1 300 Kč	695	903 500 Kč

- Kompletní zateplovací systém. Zateplovat se tedy bude dle doporučení auditorů polystyrénem nebo minerální vatou o tloušťce minimálně 100 mm. Pro konkrétní materiál se bude rozhodovat podle nabídek firem. Zateplovat se budou obě strany domu s okny. Štíty jsou již teď vyřešené. Štít na okraji domu je zateplený z předchozí rekonstrukce a druhý štít je zároveň zdí sousedního domu.

	Cena za m2	Počet m2	Celkem náklady
Kompletní zateplení	1 400 Kč	2 439	3 414 600 Kč

Významnou položkou, kterou musíme připočítat k oběma pracím, je pronájem lešení. Lešení je velice drahá záležitost, protože jeho postavením na jednom místě utíkají firmě zisky z alternativního využití lešení. Pronájem lešení na celou dobu prací (Bude nutné min. 2 měsíce) bude stát okolo **450 000 Kč**.

Podle odhadu cen, jak se nyní pohybují, by mohla plánovaná investice vypadat takto:

Tabulka 13 Odhadované náklady rekonstrukce

Položka	Odhadovaná cena v Kč
Výměna oken a dveří	1 984 000
Rekonstrukce střechy	903 500
Kompletní zateplení	3 414 600
Pronájem lešení	450 000
Celkem náklady na investici	6 752 100

Zdroj: Vlastní tvorba

Tento výpočet je velmi orientační, protože nezapočítává např. náklady na přepravu materiálu, opravu hromosvodu, úpravu vchodů po výměně dveří (dlažba,...). Ovšem pro základní orientaci a pro základní informace v bankách je tento výpočet dostatečný.

4.5 Výběr dodavatele

Nabídka číslo 1: Profiplast, spol. s r.o.

Profiplast, spol. s r.o., Vranovská 38, 614 00 Brno, IČ 44964544, jednatel Ing. Radovan Svoboda, základní kapitál 250 000 Kč.

Stavební společnost se sedmnáctiletou historií se jako generální dodavatel zabývá kompletní regenerací bytových domů pro bytová družstva a SVJ všech forem. Spolupracuje s dalšími firmami a institucemi v navazujících oborech (projektanti, statici, znalci, auditoři, banky, finanční poradci, atd.). <http://www.profiplast.eu/revitalizace-bytovych-domu/>

Podle dostupných informací si firma dojednává na jednotlivé zakázky týmy pracující na živnostenský list. Počet zaměstnanců je tedy minimální. Těžko říct, jak pak ručí za kvalitu díla.

V rámci této činnosti poskytujeme kompletní servis:

1. zaměření
2. vyhledání optimálního technického řešení - příprava stavby (zpracování projektové dokumentace vč. všech posudků, požární zprávy, atd.)
3. poskytnutí popřípadě zprostředkování několika typů financování zakázky
4. vyřízení stavebního povolení
5. vyřízení dotací z programu "PANEL" a "dotace na vady panelové výstavby"
6. realizace zakázky "na klíč"

Standardně se poskytuje na dodávané plastové a hliníkové prvky tvořící dílo záruka v délce **60 měsíců**. Záruční doba počíná běžet od okamžiku předání díla.

Rozpočet společnosti Profiplast

Tabulka 14 Rozpočet nákladů - Profiplast

Položka	Cena v Kč
Svislé konstrukce (Ytong)	77 674
Úpravy povrchů vnější (KZS)	3 470 347
Lešení a stavební výtahy	444 134
Bourání konstrukcí	97 190
Klempířské práce (parapety)	158 501
Truhlářské práce (výměna oken)	1 884 280
Ostatní práce	462 239
Rekonstrukce střechy	916 578
Náklady celkem	7 510 943

Zdroj: Nabídka společnosti Profiplast spol. s r.o.

Zateplení provede materiálem firmy STOMIX polystyrénem 70 mm a 100 mm silným. Omítku nabízí akrylátovou.

Nabídka číslo 2: WELLCO s.r.o. a KALAHHA, s.r.o.

WELLCO Brno s.r.o. a KALAHHA, s.r.o. Kšírova 120, 619 00 a Příkop 838, 602 00 Brno, IČA: 25337009 a 25562151

Společnost WELLCO má základní kapitál 3 115 000 Kč a společnost KALAHHA 2 000 000 Kč. Jedná se tedy o větší společnosti s ručeným omezením.

Původním zaměřením společnosti byla stavební výroba a související obory.

Aby mohla firma WELLCO Brno s.r.o. kvalitně a rychle uspokojit stále se zvyšující množství klientů, rozdělila se na sekce:

Building & Construction - zaměřením na výstavbu a revitalizaci panelové zástavby

Profi window service - dodávka a montáž stavebních výplní otvorů tj. plastových, hliníkových a dřevěných oken, dveří a fasádních systémů.

Air conditioner – nové oddělení, které se specializuje na dodávku a montáž vzduchotechnických zařízení a klimatizačních jednotek.

Building & Construction se zaměřuje především na výstavbu a revitalizaci panelové zástavby. Pracujeme na stavbách a rekonstrukcích pro vládní, soukromé a tuzemské investory po celém Brně a okolí.

Firma KALAHA působí na stavebním trhu od roku 1999 jako společnost s ručením omezeným se zaměřením na zateplování budov a prováděním výškových prací pomocí horolezecké techniky. V současné době je firma zaměřena na stavební zakázky středního objemu především v oblasti revitalizace panelových domů, zateplování budov a speciálních prací ve výškách. Firma KALAHA, s.r.o. organizuje na svých stavbách práci pro 70 - 90 pracovníků.

Tabulka 15 Rozpočet - Kalaha

Položka	Cena v Kč
Svislé konstrukce (Ytong)	45 986
Úpravy povrchů vnější (KZS)	2 813 962
Lešení a stavební výtahy	493 421
Klempířské práce (parapety)	111 789
Truhlářské práce (výměna oken)	2 269 706
Ostatní práce	813 435
Rekonstrukce střechy	927 349
Náklady celkem	7 475 648
Nabídnutá sleva	55 943
Cena díla po slevě	7 419 705

Zdroj: Nabídka společnosti Kalaha a Wellco, s.r.o.

Tato společnost nabízí kontaktní zateplovací systém Etics Toltherm. Na dorovnání fasády na úroveň líce navrhuje polystyren 80 mm silný a na čelní fasádu minerální vatu 100 mm. Omítku nabízí stejně jako Profiplast akrylátovou.

Nabídka číslo 3: Kopřiva – Revitalizace panelových domů, s.r.o.

Kopřiva – Revitalizace panelových domů s.r.o.

Písečná 509/5

Brno, 620 00

IČO 49446509

Základní kapitál je od roku 2008 3 500 000 Kč a vložil je jediný společník David Kopřiva.

Tato rodinná firma se zabývá regenerací panelových domů, dodávkou plochých a sedlových střech, izolacemi, dodávkou a montáží ŽB lodžii, výměnou oken a vstupů. Je nástupcem fyzických osob podnikajících v oblasti stavebních izolací v regionu Brno, Brno – venkov.

Firma se dynamicky rozvíjí, o čemž svědčí každoroční nárůst obrátu při minimálním počtu reklamací. Naše společnost má zavedený systém řízení kvality /QMS/ ISO 9001:2001. Firma má zavedený systém /EMS/ ISO 14001:2005. V roce 2009 firma zavádí systém ČSN OHSAS 18001:2008.

Podle referencí se firmě daří získávat spíše menší zakázky okolo 2 mil. Kč. Zakázek nad 5 mil. realizovali pouze několik.

Tabulka 16 Rozpočet - Kopřiva

Položka	Cena v Kč
Svislé konstrukce (Ytong)	70 613
Úpravy povrchů vnější (KZS)	3 193 954
Lešení a stavební výtahy	413 243
Bourání konstrukcí	93 989
Klempířské práce (parapety)	158 046
Truhlářské práce (výměna oken)	1 878 652
Ostatní práce	489 954
Rekonstrukce střechy	835 090
Náklady celkem	7 133 541

Zdroj: Nabídka společnosti Kopřiva – Revitalizace panelových domů s.r.o.

Firma navrhuje kontaktní zateplovací systém STOMIX, polystyren 100 mm. Na povrch nabízí taktéž akrylátovou omítku.

Porovnáním všech tří nabídek, vidíme, že firma Profiplast a Kopřiva navrhuji stejný zateplovací systém společnosti STOMIX. Společnost STOMIX je velmi kvalitním dodavatelem materiálu, svědčí o tom řada ocenění. V roce 2008 získala titul Nejlepší výrobce stavebnin v kategorii do sta zaměstnanců, který získaly tři firmy. V anketě Českých 100 nejlepších 2008, kde se vychází z osobní zkušenosti odborníků i soukromých kontaktů, se společnost STOMIX umístila v kategorii stavebnictví.

Obrázek 9 Pořadí stavebních firem v anketě 100 nejlepších

Stavebnictví a průmysl stavebních hmot		
LASSELSBERGER a.s.	Ing. Roman BLAŽÍČEK	Generální ředitel
LIAS VINTÍŘOV LEHKÝ STAVEBNÍ MATERIÁL k.s.	Ing. Rudolf BORÝSEK	Ředitel
P R Ů M S T A V a.s.	Ing. Ivan BAUER MBA	Generální ředitel a předseda představenstva
PSJ a.s.	Ing. František VACULÍK	Generální ředitel a předseda představenstva
SKANSKA CS a.s.	Ing. Dan ŤOK	Generální ředitel a předseda představenstva
STAVBY SILNIC A ŽELEZNIC a.s.	Ing. Martin BOROŤKA	Generální ředitel a předseda představenstva
STOMIX spol. s r.o.	Ing. Bořivoj MINÁŘ	Generální ředitel

Zdroj: Výsledky ankety Českých 100 nejlepších 2008

Na zateplovací systémy TOLTHERM vlastní společnost Tollens certifikát prokazující splnění požadavků pro kvalitativní třídu A vydaných Cechem pro zateplování budov (Stejně jako STOMIX). Protože společnost Tollens sídlí v Paříži, nemůže porovnat její úspěšnost na českém trhu stejnými oceněními jako u STOMIXu. Jejich produkty získali Evropské technické schválení. Z referencí jsou zřejmé bohaté zkušenosti společnosti na českém trhu.

Rozdíl v zateplování minerální vatou a polystyrénem je značný.

Zateplovací systém na bázi polystyrenových izolačních desek představuje nejrozšířenější řešení zateplení v České republice i v celé Evropě. Systém je vhodný pro všechny, kteří hledají kvalitní zateplení za přijatelnou cenu. Zvýšený tepelný odpor vede k okamžitému výraznému snížení nákladů na vytápění a návratnost investice do zateplení je tak velmi rychlá. K výhodám systému patří nízké přetížení konstrukce budovy a relativně nenáročný provedení zateplení.

Zateplovací systém s tepelnou izolací z minerální vlny disponuje lepšími difuzními vlastnostmi a vysokým tepelným odporem, díky čemuž v zatepleném domě výrazně a okamžitě klesnou výdaje za energie.

Když tedy porovnáme nabídku Profíplastu a Kopřivy vidíme, že za stejný zateplovací systém bychom u společnosti Kopřiva zaplatili o cca 300 000 Kč více. Což je tedy markantní rozdíl. Za cenu, kterou nabízí Profíplast můžeme mít lepší zateplovací systém na bázi minerální vaty, viz druhá nabídka. Zajímavá cena minerální vaty je zřejmě dohodnuta u dodavatele, protože sídla obou firem jsou na stejné adrese a je zde nejspíš navázána úzká spolupráce. Z důvodu lepšího zateplovacího systému a zajímavé ceny byla pro realizaci rekonstrukce vybrána společnost Kalaha a Wellco.

4.5.1 Plánovaný rozpočet

Tabulka 17 Konečný rozpočet

Položka	Cena v Kč
Svislé konstrukce (Ytong)	45 986
Úpravy povrchů vnější (KZS)	2 813 962
Lešení a stavební výtahy	493 421
Klempířské práce (parapety)	111 789
Truhlářské práce (výměna oken)	2 269 706
Ostatní práce	813 435
Rekonstrukce střechy	927 349
Náklady celkem	7 475 648
Nabídnutá sleva	55 943
Cena díla po slevě	7 419 705

Zdroj: nabídka Kalaha a Wellco, s.r.o.

5. Návrh optimálního financování

5.1 Dosavadní hospodaření SVJ

V domě se nachází 48 bytových jednotek. Pro výpočty беру v úvahu průměrné platby na jeden byt a dům celkem.

Tabulka 18 Roční provozní náklady domu

Roční náklady	Průměrný byt	Dům celkem
Teplo pro vytápění (zemní plyn)	11 140 Kč	534 703 Kč
Teplá voda	8 070 Kč	387 364 Kč
Studená voda	5 974 Kč	286 738 Kč
El. proud spol. prostor	1 101 Kč	52 869 Kč
Poplatky bance	139 Kč	6 672 Kč
Správa domu	1 716 Kč	82 368 Kč
Ostatní	140 Kč	6 695 Kč
Celkem	28 280 Kč	1 357 409 Kč

Zdroj: Vyúčtování plateb za rok 2008

Vlastníci se usnesli na příspěvku do fondu oprav 13 Kč na m² bytu za měsíc. Průměrný byt přispívá měsíčně do fondu oprav 832 Kč, celý dům potom cca 40 000 Kč. Tímto způsobem přispívají již třetím rokem. Stav účtu fondu oprav je ve výši 1 080 000 Kč. Tyto prostředky nebudou využity pro financování revitalizace domu. Vlastníci se je pokusí zhodnotit, popřípadě použít v neočekávaných situacích.

Měsíční zatížení bytů pak vypadá takto:

Tabulka 19 Náklady bytu

Měsíční náklady bytu v Kč	
Přepočítané náklady z předchozí tabulky	2 357
Příspěvek do FO	832
Celkem	3 189

Zdroj: Přepočet z vyúčtování

V souvislosti s projednávanou rekonstrukcí domu se majitelé bytů dohodli, že by příspěvek do fondu společně se splátkou úvěru neměl být vyšší než 30 Kč na m² bytu měsíčně. Pokud by splátka vycházela na krajně přípustnou splátku, rostlo by průměrné zatížení bytu na 4 277 Kč za měsíc. Vzniká zde prostor pro splátku úvěru společně s povinným příspěvkem do fondu 40 000 až 92 000 Kč měsíčně za celý dům. Z toho budu vycházet při hledání optimálního financování.

5. 2 Výběr bankovního domu

5. 2. 1 Přehled možností úvěrů pro SVJ na trhu v České republice

Tabulka 20 Úvěry pro SVJ

Banka	Max. délka úvěru	Úroková sazba při fix. 15 let (p.a.)	Rezerva do fondu oprav	Bez zajištění	Poplatek za zpracování úvěru	Vedení úvěrového účtu/ běžného účtu – měs.
ČSOB	20 let	4,9 %	115 %	Do 300 000 Kč	0,3 %	200 Kč/100 Kč
ČS	25 let	5,7 %	115 %	Do 300 000 Kč	0,5 %	300 Kč/150 Kč
KB	25 let	5,86 %	120 %	Do 200 000 Kč	0 Kč	200 Kč/ 100 Kč
Poštovní spořitelna	20 let	5,31 %	115 %	Do 300 000 Kč	0,1 %	100 Kč/ 0 Kč
Modrá pyramida	18 let	7,6 %	120 %	Do 12 mil. Kč	1 % max. 15 000 Kč	25 Kč/ 25 Kč
GE Money	30 let	6,15%	110 %	Do 300 000 Kč	0,5%	300 Kč/ 150 Kč
Raiffeisen	20 let	6,7 % /3,5%	+ 5 Kč	Do 200 000 Kč	30 000 Kč	300 Kč/ 150 Kč
Volksbank	20 let	7,85%	110%	Do 300 000 Kč	7 000 Kč	125 Kč/ 129 Kč
Wüstenrot	25 let	4,9/3,7 %	120 %	Do 300 000 Kč	60 000 Kč	250 Kč/ 250 Kč

Zdroj: indikativní nabídky bank

Jeden z největších problémů představuje určení fixace úrokových sazeb. Z prozkoumání dosavadního vývoje úrokových sazeb (statistiky na stránkách České národní banky) vím, že úrokové sazby u úvěrů na bydlení od roku 2002 do května roku 2008 stále mírně klesaly. Od té doby pomalu rostou. Při dnešní výjimečné situaci se nikdo neodvážuje výrazněji prognózovat další vývoj. Někteří finanční poradci doporučují pro využití hypotečního úvěru kratší fixace. Odůvodňují to faktem, že mezi sazbami na delší a kratší dobu fixace není příliš velký rozdíl. To dokazuje, že banky očekávají v příštích dvou letech opět pokles úrokových sazeb, proto jsou ty s delší fixací poměrně nízké.

Spekulace jsou na místě. Ovšem v případě společenství vlastníků jednotek, kdy se v úvěrovém případě angažuje 48 rodin, je toto rozhodnutí obzvláště složité. Myslím si, že nejrozumnější řešení v takovéto situaci je fixace po celou dobu trvání úvěru. Hlavní jednatelé se tak zbavují obav, jak se změní sazba v příštím období, vyhnou se změně výše měsíčních splátek. Každý dopředu ví, s jakou finanční zátěží je třeba počítat. Je zde zavazovací hledisko, úvěr nebudou moci dříve splatit. Jakékoliv mimořádné splátky budou spojeny se sankcí, která se může být např. 2,5% z mimořádné splátky za každý zbývajících rok. Doporučuji i přesto fixní sazbu po celou dobu. Pokud se bude některý byt chtít zbavit svého závazku dříve, může vložit finance na účet společenství vlastníků. Tam pak záleží na jejich dohodě. Zatím nemám zprávy, že by se k takovému kroku někdo chystal, nebudu se tím tedy blíže zabývat.

Proto jsem si nechala v bankách udělat indikativní nabídky s pevnou sazbou po celou dobu splácení. Nejdelší doba, na jakou je možné zafixovat roční úrokovou sazbu, se rovná 15 létům. 15 let volím také proto, že státní úroková dotace se též poskytuje na maximálně 15 let. Celkový počet splátek je 174 měsíců.

Pro porovnání jednotlivých nabídek poslouží celková finanční náročnost (Kolik peněz skutečně SVJ vynaloží.). Výpočet se skládá z měsíční splátky a povinného příspěvku do fondu oprav, poplatků za poskytnutí úvěru a za vedení účtů. Pro zjednodušení výpočet vychází z předpokladu, že se celý objem peněz vyčerpá najednou. Důležitý ukazatel je měsíční zatížení průměrného bytu. Platba na metr čtvereční nesmí překročit 30 Kč.

Z nabídek bank znám vždy doporučenou splátku úvěru. K ní se připočítá povinný příspěvek do fondu oprav. Po vynásobení počtem splátek za celou dobu splácení úvěru vychází celkové finanční náklady úvěru. Poplatky jsou také známy. Ty za vedení účtu

opět spočítám za celou dobu trvání úvěru. Celkové platby do fondu oprav nezapočítávám přímo do nákladů úvěru, protože tyto prostředky zůstávají SVJ k dispozici. Většina bank vyžaduje minimální zůstatek na účtu na dvě, tři měsíční splátky úvěru.

Československá obchodní banka, a.s.

Sazba 4, 9 % p.a.

Doporučená splátka: 58 997 Kč + 15% navíc do fondu oprav; celkem měsíční zatížení 67 857 Kč.

Poplatky – vedení obou účtů 300 Kč měsíčně, tj. za 15 let 52 200 Kč.

- Zpracování úvěru 0,3% z objemu; 22 500 Kč

Poplatky celkem: 74 700 Kč.

Celkem vynaložené prostředky: 10 265 478 Kč + cca 1 541 640 Kč jako rezerva do fondu oprav.

Průměrné zatížení bytu je rovno 1 420 Kč měsíčně, tj. 22,20 Kč/m²

Komerční banka, a.s.

Sazba 5, 86 % p.a.

Doporučená splátka: 64 078 Kč + 20% navíc do fondu oprav; celkem měsíční zatížení 80 098 Kč.

Poplatky – vedení obou účtů 300 Kč měsíčně, tj. za 15 let 52 200 Kč.

- Zpracování úvěru zdarma

Celkem vynaložené prostředky: 11 149 572 Kč + cca 2 790 000 Kč jako rezerva do fondu oprav.

Průměrné zatížení bytu je rovno 1670 Kč měsíčně, tj. 26 Kč/m².

Česká spořitelna, a.s.

Úroková sazba 5, 70 % p.a.

Doporučená splátka 62 428 Kč + 15%, celkem měsíční zatížení je rovno 71 792 Kč

Poplatky – vedení obou účtů 450 Kč měsíčně (s možností individuální úpravy), tj. 78 300 Kč

- zpracování úvěru 0,5% z objemu, 37 500 Kč

Celkem poplatky 115 800 Kč.

Celkem vynaložené prostředky: 10 862 472 Kč + cca 1 630 000 Kč.

Průměrné zatížení bytu vychází 1 505 Kč, což je 23,50 Kč/m² bytu.

GE Money Bank, a.s.

Sazba 6, 15 % p.a.

Doporučená splátka 80 138 Kč + 10%, celkem zatížení 88 151 Kč.

Poplatky – vedení účtů 450 Kč, tj. 78 300 Kč

- zpracování úvěru 0,5% z objemu, 37 500 Kč

Poplatky celkem činí 115 800 Kč.

Celkem vynaložené prostředky: 13 944 012 Kč + 1 394 262 Kč.

Průměrné zatížení bytu: 1 846 Kč, 28,80 Kč/m² za měsíc.

Volksbank CZ, a.s.

Pevná úroková sazba na 3 roky činí 7, 85 % p.a.

Doporučená výše měsíční splátky při splatnosti 15 let – 97 063 Kč + 10% do fondu oprav, 106 769 Kč.

Poplatky – za vedení účtů 254 Kč měsíčně, 44 196 Kč za celou dobu trvání úvěru.

- zpracování úvěru 7 000 Kč

Celkem za poplatky 51 196 Kč

Vynaložené prostředky celkem: 16 888 962 Kč + cca 1 688 900 Kč.

Průměrné zatížení bytu za měsíc: 2 225 Kč, 34,80 Kč/m².

Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

Fáze překlenovacího úvěru

Sazba 4, 9 % p.a., délka meziúvěru 7, 58 let

Doporučená splátka 67 068 Kč + 20% do fondu oprav = 80 481 Kč

Poplatky – vedení účtu (7 let a 7 měsíců) 495 Kč za rok, tj. 3 960 Kč za celou fázi překlenovacího úvěru.

- zpracování úvěru činí 60 000 Kč

Celkem poplatky v 1. fázi 63 960 Kč

Celkem vynaložené prostředky: 6 103 188 Kč + 1 220 583 Kč.

Průměrné zatížení bytu vychází 1 677 Kč, což je 26,20 Kč/m² bytu.

Fáze úvěru ze stavebního spoření

Sazba 3,7 % p.a., délka úvěru 7,48 let

Doporučená splátka 52 500 Kč + 20% do fondu oprav = 63 000 Kč

Poplatky – za vedení účtu 25 Kč měsíčně, tj. 2250 Kč za celou dobu úvěru.

Vynaložené prostředky ve fázi úvěru činí 4 725 000 Kč + 945 000 Kč do fondu oprav.

Průměrné zatížení bytu vychází 1 313 Kč, což je 20,50 Kč/m² bytu.

Kompletní náklady na úvěr od Wüstenrot se rovnají 10 828 188 Kč + 2 165 583 Kč.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Fáze překlenovacího úvěru

Sazba 7,6% p.a., délka meziúvěru 64 měsíců

Doporučená splátka 102 500 Kč + 20% do fondu oprav = 123 000 Kč

Poplatky – vedení účtu 25 Kč za měsíc, tj. 1 600 x 2 = 3 200 Kč za celou fázi překlenovacího úvěru.

- úhrada za uzavření smlouvy 10 000 Kč
- zpracování úvěru činí 1% z objemu maximálně 15 000 Kč

Celkem poplatky v 1. fázi 28 200 Kč

Celkem vynaložené prostředky: 6 560 000 Kč + 1 312 000 Kč.

Průměrné zatížení bytu vychází 2 562 Kč, což je 40 Kč/m² bytu.

Fáze úvěru ze stavebního spoření

Sazba 4,99 % p.a., délka úvěru 10 let

Doporučená splátka 45 269 Kč + 20% do fondu oprav = 54 327 Kč

Poplatky – za vedení účtu 25 Kč měsíčně, tj. 3000 Kč za celou dobu úvěru.

Vynaložené prostředky ve fázi úvěru činí 5 432 280 Kč + 1 087 000 Kč do fondu oprav.

Průměrné zatížení bytu vychází 1 132 Kč, což je 17,70 Kč/m² bytu.

Celkové náklady celého úvěrového případu: 11 992 280 Kč + 2 399 000 Kč.

Poštovní spořitelna, a.s.

Sazba 5, 31% p.a.

Doporučená splátka: 60 527 Kč + 15% navíc do fondu oprav; celkem měsíční zatížení 69 606 Kč.

Poplatky – vedení obou účtů 100 Kč měsíčně, tj. za 15 let 17 400Kč.

- Zpracování úvěru 0,1% z objemu, tj. 7 500 Kč

Poplatky celkem: 24 900 Kč

Celkem vynaložené prostředky: 10 531 698 Kč + cca 1 580 000 Kč jako rezerva do fondu oprav.

Průměrné zatížení bytu je rovno 1 450 Kč měsíčně, tj. 22,70 Kč/m².

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Překlenovací úvěr je úročen sazbou 6, 7% p.a. fixovaných na 5 let. Jiná možnost neexistuje. Doba trvání překlenovacího úvěru vychází 68 měsíců.

Splátka meziúvěru: 91 875 Kč + 5 Kč na m² bytu, tj. + 15 360 Kč.

Poplatky – vedení účtu 450 Kč, měsíčně, za dobu překlenovacího úvěru 30 600 Kč

- Zpracování úvěru 30 000 Kč

Celkem poplatky v meziúvěru: 60 600 Kč

Úvěr poskytují za 3, 5%. Fáze úvěru bude trvat 120 měsíců.

Splátka úvěru činí 38 360 Kč + 15 360 Kč

Celkem vynaložené prostředky na obě fáze: 6 247 500 Kč + 4 603 200 Kč = 10 850 700 Kč + 2 887 700 Kč do fondu oprav.

Průměrné zatížení bytu vychází 2 234 Kč/ 1 119 Kč, tj. 34,90 Kč na m²/17,50 Kč na m².

Tabulka 21 Finanční náročnost nabídek

Finanční náročnost jednotlivých nabídek				
Banka	Výše poplatků	Do fondu oprav	Splátky celkem	Zatížení (m²)
ČS	115 800 Kč	1 630 000 Kč	10 862 472 Kč	23,50 Kč
ČSOB	74 700 Kč	1 541 640 Kč	10 265 478 Kč	22,20 Kč
GE Money Bank	115 800 Kč	1 394 262 Kč	13 944 012 Kč	28,80 Kč
KB	52 200 Kč	2 790 000 Kč	11 149 572 Kč	26 Kč
Modrá pyramida	31 200 Kč	2 399 000 Kč	11 992 280 Kč	40/17,70 Kč
Poštovní spořitelna	24 900 Kč	1 580 000 Kč	10 531 698 Kč	22,70 Kč
Raiffeisen s.s.	60 600 Kč	2 887 700 Kč	10 850 700 Kč	34,90/17,5 Kč
Volksbank	51 196 Kč	1 688 900 Kč	16 888 962 Kč	34,80 Kč
Wüstenrot s.s.	63 690 Kč	2 165 583 Kč	10 828 188 Kč	26,2/20,50 Kč

Zdroj: Výpočet z nabídek bank

Z tabulky je patrné, které bankovní instituty se na tuto oblast úvěrových obchodů více zaměřují. Pro Volksbank, GE Money Bank je tato oblast vyloženě okrajová. Výsledky mých výpočtů poměrně odpovídají grafu ze strany 41, kde vidíme bankovní ústavy, které poskytují nejvíce úvěrů na rekonstrukce s dotací od státu.

Pokud seřadíme tabulku podle celkové vynaložených prostředků, bude vypadat takto.

Tabulka 22 Celkově vynaložené prostředky

Úvěry podle vynaložených prostředků		
Banka	Výše poplatků	Splátka + FO
ČSOB	74 700 Kč	11 807 118 Kč
Poštovní spořitelna	24 900 Kč	12 111 698 Kč
ČS	115 800 Kč	12 492 472 Kč
Wüstenrot s.s.	63 690 Kč	12 993 771 Kč
KB	52 200 Kč	13 939 572 Kč
Raiffeisen s.s.	60 600 Kč	13 738 400 Kč
Modrá pyramida	31 200 Kč	14 391 280 Kč
GE Money Bank	115 800 Kč	15 338 274 Kč
Volksbank	51 196 Kč	18 577 862 Kč

Zdroj: Výpočet z nabídek bank

Z takto seřazené tabulky je patrné, že nejvýhodnější nabídku na trhu má skupina ČSOB (do které patří Poštovní spořitelna). Zajímavá je ještě nabídka Wüstenrot stavební spořitelny, České spořitelny. Ostatní jsou již v porovnání drahé. 20% navíc do fondu oprav je výrazná částka, která ovlivní výběr.

Všechny instituty umožňují postupné čerpání sjednané částky a proplácení faktur přímo na účet dodavatele.

Z obdržených indikativních nabídek tedy doporučuji vzít si úvěr u Československé obchodní banky. Nabídka ČSOB vyhovuje požadovaným kritériím (nejlevnější, úvěr bez zajištění, nízké zatížení) a mezi bankami nabídli nejzajímavější podmínky.

5.3 Plán financování

Z nabídky firmy víme, že budeme potřebovat tyto prostředky:

Tabulka 23 Zopakování rozpočtu rekonstrukce

Položka	Cena v Kč
Svislé konstrukce (Ytong)	45 986
Úpravy povrchů vnější (KZS)	2 813 962
Lešení a stavební výtahy	493 421
Klempířské práce (parapety)	111 789
Truhlářské práce (výměna oken)	2 269 706
Ostatní práce	813 435
Rekonstrukce střechy	927 349
Náklady celkem	7 475 648
Nabídnutá sleva	55 943
Cena díla po slevě	7 419 705

Zdroj: nabídka společnosti Kalaha a Wellco

S ČSOB je možné se dohodnout, že uzavřeme úvěrovou smlouvu na 7 500 000 Kč s tím, že nevyčerpání celého úvěru je bez poplatku. Je možné, že se také vyskytnou výdaje nad rozpočet.

Práce na domě budou zahájeny ihned po schválení úvěru v bance a příslibení státní dotace.

Předběžný plán financování vypadá následovně. Předběžný je proto, že časový harmonogram prací je závislý na počasí, na složitosti úpravy povrchů, které se mohou projevit v průběhu prací. Dny tedy jsou počítány od příslibení státní dotace.

Tabulka 24 Harmonogram prací

Harmonogram prací a profinancování faktur		
Provedená práce	Počet dní	Požadovaná částka
Výroba oken, dveří	30	1 300 000 Kč
Výměna oken, dveří	40	1 082 000 Kč
Oprava střechy	30	1 100 000 Kč
Zateplení	21	3 200 000 Kč
Lešení + dokončovací práce	21	740 000 Kč
Celkem	142	7 422 000 Kč

Zdroj: Z nabídky společnosti Kalaha a Wellco

Tabulka 25 Rozložení čerpání úvěru

Práce	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad
Výroba oken, dveří	1 300	x	x	x	x	x
Výměna oken, dveří	x	1 082	x	x	x	x
Oprava střechy	x	x	x	1 100	x	x
Zateplení	x	x	x	x	3 200	x
Lešení + dokončovací práce					x	740 000
Vyčerpáno v tis. Kč	1 300	2 382	2 382	3 482	6 682	7 422

Zdroj: Podmínky společnosti Kalaha a Wellco

Celková doba čerpání vychází přibližně 142 dní. Poštovní spořitelna umožňuje čerpání do 18 měsíců. Nám stačí čerpání do 6 měsíců. Vlastní prostředky společenství vlastníků jednotek budou využity pouze na vyplacení bytů, které již mají vyměněná okna, a na zaplacení poplatků za vyřízení úvěru.

V první polovině roku bude pohyb na účtu fondu oprav vypadat přibližně takto:

Tabulka 26 Pohyby fondu oprav

Počáteční stav	1 080 000	Příchozí platby	Splátka úvěru
Kč			
Červen		67 857	5 308
Červenec		67 857	9 726
Srpen		67 857	9 726
Září		67 857	14 219
Říjen		67 857	27 285
Listopad		67 857	58 997
Prosinec		67 857	58 997
celkem		474 999	184 258
Stav k 31. 12. 2009		1 370 741 Kč	

Zdroj: Vlastní tvorba

Státní dotace je vyplácena po půl roce. Vztahuje se na práce na domě (Nelze ji získat z částky např. na pronájem lešení). Pro výpočet státní podpory je potřeba odečíst od celkové sumy peněz 1 430 000 Kč. Státní podpora se podle novely zákona platné od 1. 5. 2009 poskytuje 2,5% (v našem případě) z čerpané částky. Ještě musí být započítáno proplacení plastových oken šesti rodinám, které již mají okna vyměněná. Odhadem počítám 54 000 Kč na jeden byt. Přesnou částku neznám, protože vlastníci ještě nepředložili faktury. Počítám s výdaji 330 000 Kč

Dotace po dobu trvání úvěru se bude vyvíjet následovně:

Tabulka 27 Přehled vyplacených dotací

Rok	Výše dotace v Kč
2009	57 642
2010	145 535
2011	136 584
2012	127 406
2013	117 997
2014	108 349
2015	98 456
2016	88 314
2017	77 915
2018	67 255
2019	56 325
2020	45 117
2021	33 627
2022	21 844
2023	9 765
2024	519
Celkem dotace	1 081 778

Zdroj: Výpočet ze splátkového kalendáře

Stav účtu na konci roku bude 1 370 741 Kč. Podmínkou ČSOB je mimo povinných 15% platby do fondu oprav ke splátce, aby na účtu byly minimálně 2 měsíční splátky úvěru, tzn. 135 000 Kč. SVJ tak zůstává přibližně 1 221 000 Kč volných prostředků.

Vidíme, že i s plným zatížením (po vyčerpání celé částky) zbývá na účtu dostatek financí na drobné výdaje.

Doporučuji většinu volných prostředků investovat – 700 000 Kč. Navrhuji termínovaný vklad u Poštovní spořitelny na dva roky s zhodnocením vkladů 3% p.a.

Finanční pohyby na účtu by pak v následujících letech vypadaly takto:

Tabulka 28 Pohyby na účtu v dalších letech

Počáteční stav	Příjmy	Dotace	Výdaje	Investice
1 080 000 Kč				
Rok 2009	474 999 Kč	57 642 Kč	514 258 Kč	
Stav účtu	1 098 383 Kč			700 000 Kč
2010	814 285 Kč	145 535 Kč	707 964Kč	
Stav účtu	650 239 Kč			
2011	814 285 Kč	136 584Kč	707 964Kč	Vyplacení 763 000 Kč
Stav k 31.12. 2011	1 656 144 Kč			

Zdroj: Vlastní tvorba

Při tomto stavu účtu, tedy za dva roky, doporučuji provést další rekonstrukci v domě, a to opravu výtahu podle norem Evropské unie. Výtah v domě je starý, málo prostorný. Bude nutné provést rekonstrukci šachty, strojovny, vyměnit kabinu a zabezpečit podle nejnovějších norem a bezpečnostních požadavků. Podle mého odhadu by tato rekonstrukce mohla vyjít přibližně na 1 300 000 Kč. Při pohledu na stav účtu je zřejmé, že by se rekonstrukce obešla bez dalšího zatížení vlastníků bytů.

Pohyby na účtu by pak v roce 2012 vypadaly následovně:

Tabulka 29 Stav účtu s rekonstrukcí

	Příjmy	Dotace	Výdaje	Investice
2012	814 285 Kč	127 406 Kč	707 964 Kč	1 300 000 Kč
Stav účtu k 31.12. 2012	589 871 Kč			

Zdroj: Vlastní tvorba

Na účtu by stále zbýval dostatek volných prostředků.

Výše navržené řešení je vytvořené v souladu se stávajícím rozhodnutím společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k novele poskytování podpory v programu PANEL platné od 1. 5. 2009, doporučuji provést rekonstrukci výtahu zároveň s naplánovanou

revitalizací. Při současném plánu činí získaná státní podpora 2,5 % bodů ze 4, 9 %, protože splňujeme 2 položky ze tří. Pokud bychom přidali opravu výtahu, dostali bychom státní podporu 4%. Průběh úvěrového případu by probíhal značně jinak. Pro porovnání uvádím výpočet.

Celkové náklady na rekonstrukci: 8 800 000 Kč, z toho pro výpočet státní podpory: 7 070 000 Kč. Splátka úvěru: cca 69 000 Kč, s příspěvkem do fondu oprav 79 350 Kč, měsíční zatížení bytu 1 655 Kč a na m² 25,80 Kč. Stále by byla splněna podmínka na měsíční zatížení do 30 Kč na m² bytu. Rekonstrukce výtahu by pravděpodobně proběhla nejdříve. Prodloužilo by se čerpání úvěru, ale to nemá na výpočet vliv, nemění se podmínky banky.

Výtah by se opravoval jako první z uvedených věcí, proto by se čerpaná částka zvýšila již v prvním měsíci.

Tabulka 30 Účet při opravě výtahu

Pohyby na účtu v prvních letech	Příjmy	Dotace	Výdaje
2009	555 450 Kč	118 366	561 958
Stav účtu k 31. 12. 2009	1 191 858 Kč		
2010	952 200	272 888	828 000
Stav účtu k 31. 12. 2010	1 588 946 Kč		

Zdroj: Vlastní tvorba

Už v prvních dvou letech vidíme, že na účtu zbývají volné finanční prostředky v mnohem větším objemu než v předchozí variantě. Vhodné pro investici (výměna vstupních dveří do bytů) či se mohou dohodnout na provedení některých ročních plateb z tohoto účtu a ulevit tak domácnostem.

Celková státní dotace při opravě výtahu ihned činí **2 343 269 Kč**.

Propočet celkově zaplacených finančních prostředků:

Splátka bance (bez příspěvku do fondu oprav) x 174 – státní dotace za celou dobu = skutečně vydané prostředky na investici. Neberu v úvahu poplatky, protože porovnávám dvě varianty u stejné banky.

1. Varianta

Splátka $58\,997 \times 174 - 1\,081\,778 = \mathbf{9\,183\,700\,Kč}$

2. Varianta

Splátka $69\,000 \times 174 - 2\,343\,269 = \mathbf{9\,662\,731\,Kč}$

Propočet dokazuje, že přes vyšší investici o 1 300 000 Kč se díky zvýšené státní dotaci na úrocích vyplatí komplexnější rekonstrukce. V celkovém propočtu tak společenství ušetří asi 821 000 Kč. A to je výsledek bez využití volných prostředků k investování a zhodnocení peněz.

Protože oprava výtahu je v nejbližší době nutná, budu se snažit tuto variantu prosadit ve společenství vlastníků jednotek.

Jak se projeví plánované rekonstrukce na rozpočtu domácností?

Podle energetického auditu ušetří dům na vytápění 112 000 Kč ročně, tzn. 195 Kč na byt měsíčně.

Tabulka 31 Měsíční výdaje bytu

Měsíční náklady bytu v Kč			
	Dnes	Varianta 1	Varianta 2
Náklady bytu	2 357	2 162	2 162
Příspěvek do FO	832	1 420	1 655
Celkem	3 189	3 582	3 817

Zdroj: Z vyúčtování a vlastních výpočtů

Podle mého názoru platby do 4 000 Kč na provozování bytu jsou velmi příznivé. Při průměrném příjmu domácností v České republice vychází platby sociálně únosné. I v porovnání s cenou pronájmu bytu v dané lokalitě je celková platba nízká (2+1 za 9 000 Kč).

6. Závěr

Cílem mojí práce bylo najít optimální řešení rekonstrukce panelového domu na ulici Kaštanová v Rosicích. Důležitými kroky byly výběr vhodného dodavatele rekonstrukce, analýza možností financování a plán průběhu financování celé opravy.

V teoretické části jsem pomocí odborné literatury a internetových zdrojů identifikovala základní způsoby financování v České republice. Revitalizace panelového domu je velmi specifický problém. Specifičnost ještě zdůrazňuje, že se nejedná o fyzickou osobu, ale společenství vlastníků jednotek vystupuje jako osoba právnická. Pro tyto účely financování jsou nejvhodnější úvěry ze stavebního spoření, účelové úvěry a případně hypoteční úvěry.

Analytická část se zaměřuje na vyhledání možných řešení na našem trhu. Na základě doporučení z energetického auditu byla odhadnuta výše nákladů na požadovanou rekonstrukci. Kvalifikovaným odhadem vyšla částka 6,7 miliónu Kč. Tato položka byla odrazovým můstkem pro získávání základních informací od bank. S radostí mohu konstatovat, že nabídka možností financování rekonstrukce panelového domu společenstvím vlastníků jednotek u našich bank je poměrně široká. Devět bankovních domů poskytuje úvěry speciálně upravené pro SVJ. Zásadní rozdílnost, jak již bylo řečeno, se nachází ve statutu SVJ. Jedná se o právnickou osobu. Jenže na rozdíl od podnikatelských subjektů není jejím cílem zisk, tudíž nelze počítat s velkými obnosy prostředků. Jednotliví členové společenství jsou rodiny s omezeným příjmem, proto se zde musí počítat se sociálně únosnou částkou na splácení. Poslední rozdílnost je v možnosti zajištění úvěru. Zastavit ve prospěch banky bytový dům není tak jednoduché jako zastavit kupovaný sklad. I v tomto směru přizpůsobily banky podmínky úvěru bytovým domům.

Pro samotnou realizaci rekonstrukce nalezneme na našem trhu mnoho různých dodavatelů s různými technologiemi. V nabídkách se sešla realizace kontaktním zateplovacím systémem společnosti STOMIX na bázi polystyrénu a zateplení minerální vatou Toltherm. Doporučuji zateplit minerální vatou, protože její tepelně-izolační vlastnosti jsou výrazně lepší než u polystyrénu. Cena komplexní rekonstrukce 7,4 mil.

Kč je velmi příznivá, hlavně z pohledu, že některé společnosti za tuto cenu nabízejí zateplení polystyrénem.

Celkové náklady na rekonstrukci jsou vyčísleny na 7 419 705 Kč. Úvěrovou smlouvu s bankou uzavřeme na 7 500 000 Kč, protože se mohou objevit dodatečné náklady. Realizující firma vyžaduje proplácení faktur přibližně po měsíci a to do čtrnácti dnů po jejich vystavení. Veškeré práce by firma měla zvládnout do 150 dní. Z těchto požadavků jsem vycházela při oslovení bank. Požádala jsem pracovníky bank o indikativní nabídky při době splatnosti úvěru 15 let s fixací na celou dobu. Pevnou úrokovou sazbu navrhuji kvůli jistotě stejných splátek po celou dobu trvání úvěrového případu. Z propočtu finanční náročnosti čerpání úvěrů u jednotlivých bankovních domů vyšla nejlépe půjčka u Československé obchodní banky. Další fakta pro ČSOB: nevyčerpání celého smluveného objemu peněz je bez poplatku, proplácení postupně faktury přímo na účet dodavatele, do fondu oprav se přispívá pouze 15% nad splátku a zůstatek na účtu stačí pouze dvě měsíční splátky.

Měsíční zatížení domu je 67 857 Kč. Zpětně bude společenství dostávat státní podporu (2,5 procentního bodu z úrokové sazby úvěru), která se vyplácí v pololetních platbách. Za první půl rok to bude asi 57 000 Kč. Díky počátečnímu stavu účtu (1 080 000 Kč) a povinným příspěvkům bude na účtu stálý dostatek peněžních prostředků pro nenadálé výdaje. Doporučuji nechávat na běžném účtu pouze nejnutnější prostředky cca 300 000 Kč. Přbytek bude nejlepší investovat do produktů s jistým výnosem, jako jsou například termínované vklady, které mohou zúročit vklad i 3% p.a. Za tři roky bude tímto způsobem společenství disponovat dostatečnými volnými prostředky pro rekonstrukci výtahu, který již neodpovídá Evropským normám. Tato rekonstrukce by se obešla bez dalších prostředků z rodinných rozpočtů.

Doposud vycházím z doporučení energetického auditu a ze stávajícího rozhodnutí SVJ. Já ale doporučuji investovat do opravy výtahu již nyní. Vycházím z novely dotací pro panelové domy platné od 1. 5. 2009. Když přidáme tuto opravu, dostaneme státní úrokovou dotaci 4 procentní body ze sazby úvěru. Měsíční platba se tak zvedne na přibližně 79 000 Kč. Ovšem zvedne se i obdržená státní dotace na celkových 2 343 269 Kč. Při propočtu finančních nákladů obou variant vychází rozdíl v hodnotě 820 000 Kč ve skutečně vynaložených nákladech na kompletní opravu, což je jasný argument pro rekonstrukci výtahu zároveň s ostatními pracemi.

Průměrné měsíční zatížení rodiny se oproti současným 3 200 Kč zvedne na 3 560 Kč v první variantě nebo na 3 820 Kč v druhé. Nárůst nákladů o cca 600 Kč měsíčně je podle mého názoru přijatelný. Rekonstrukce panelového domu se tedy může provést za přijatelných podmínek pro všech 48 rodin.

7. Seznam zdrojů

7.1 Literatura

- POLIDAR, V., Management bank a bankovních obchodů, 2.vyd. Praha, Ekopress 1999. ISBN 80-86119-11-4
- KALABIS, Z.: Bankovní služby v praxi, 1.vyd. 148 s. Brno, Computer Press 2005. ISBN 80-251-0882-1
- REVENDA, Z, MANDEL, M, KODERA, J, MUSÍLEK, P, DVOŘÁK, P, BOUDA, J.: Peněžní ekonomie a bankovníctví, 4.vyd. Praha, Management Press 2005. ISBN 80-7261-132-1
- KALINOVÁ, M., KOTOUČOVÁ, J., KRÍŽ, R., SPIRIT, M., ŠVARC, Z. Právní základy finančních služeb, 1.vyd. Praha, Bankovní institut VŠ 2002. ISBN 80-7265-051-3
- HOLEŠOVSKÝ, J.; NEPLECHOVÁ, M.; OLIVOVÁ, K. Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytu: Z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 2. rozšířené vydání Praha: Nakladatelství Eva Roztoková – IFEC, 2004. 356 s. ISBN 80-903409-0-3
- HLAVA P., oddělení Školení, personální rozvoj, instruktážní sešit „Stavební spoření“, duben 2008, ČMSS, a.s.
- SŮVOVÁ, H.; PAVELKA F.; DEGEN Z.; NĚMCOVÁ L.; NÁLEVKOVÁ L. Specializované bankovníctví. 1. vydání Praha: Bankovní institut, a.s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6
- DUŠEK, P.; KOS, B. Právo hypotečního úvěrování. 1. vydání Praha: C.H. Beck, 2001. 208 s. ISBN 80-7179-384-1
- PAVELKA, F.; OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. 2. vydání Praha: Nakladatelství CONSULTINVEST, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3
- ŠIMÁNKOVÁ, J.; SYROVÝ, P.; ŠÍMA, J. Jak na úvěry. 1. vydání Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2004. 106 s. ISBN 80-7357-015-7
- Kuklínková, H.; Kabeš, S. Energetický audit, Bytový dům Kaštanová 1171-1173, Rosice. Brno: Krajská energetická agentura, s.r.o., 2009.

7.2 Internetové zdroje

Portál společenství vlastníků jednotek - <http://spolecenstvi.okinfo.cz/legislativa/72-1994-sb-zakon-o-vlastnictvi-bytu>, (15. 12. 2008)

Wikipedie, otevřená encyklopedie - http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavební_spoření, (10. 12. 2008)

Asociace českých stavebních spořitelen - <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni>, (10. 12. 2008)

Ministerstvo financí České republiky - http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/zakony_1039.html, (18. 12. 2009)

iDnes.cz - http://finance.idnes.cz/hypoteka-spojena-s-investovanim-vyzaduje-zkusenosti-a-vyssi-prijem-1ji-/uver.asp?c=A081112_105725_uver_bab, 13. 11. 2008 (19. 12. 2008)

Financování – Podrobné informace o hypotečních úvěrech; Českomoravský realitní salon s.r.o. - <http://esalon.cz/?c=financovani&p=hypotecni-uvery-podrobnosti>, (19. 12. 2008)

Česká spořitelna – Profil České spořitelny - http://www.csas.cz/banka/menu/cs/banka/nav10002_profil#_toc9, (21. 4. 2009)

ČSOB – O společnosti ČSOB - <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>, (21. 4. 2009)

KB – informace o KB.pdf - http://www.kb.cz/file/cs/com/KB-informace_o_KB.pdf?2008123101, (21. 4. 2009)

Základní údaje – RSTS - http://www.rsts.cz/rsts-top/o-spolecnosti/o-rsts/zakladni-udaje/art_18837/article.aspx, (22. 4. 2009)

2008-prosinec_WSS.pdf - http://www.wuestenrot.cz/_dataPublic/attachments/6f072f88af3dfa40a7d7ab08f3d9270e/2008-prosinec_WSS.pdf, (22. 4. 2009)

MPSS_08_CZ.pdf - http://www.modrapyramida.cz/_dataPublic/download/MPSS_08_CZ.pdf

GEMB – výroční-zpráva-2008.pdf - <http://www.gemoney.cz/documents/cz/press/GEMB-vyrocní-zpráva-2008.pdf>, (22. 4. 2009)

O bance – Profil společnosti – Volksbank CZ, a.s. -
[http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/o_bance/profil_spolecnosti/cz-o_bance-](http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/o_bance/profil_spolecnosti/cz-o_bance-profil_spolecnosti-zakladni_udaje.html)
[profil_spolecnosti-zakladni_udaje.html](http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/o_bance/profil_spolecnosti/cz-o_bance-profil_spolecnosti-zakladni_udaje.html), (24. 4. 2009)

Seznam zkratek

BD	bytové družstvo
BJ	bytová jednotka
ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka,
a.s.	
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČSN	označení českých technických norem
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
EA	energetický audit
FO	fond oprav
HZL	hypoteční zástavní listy
IŽP	investiční životní pojištění
KB	Komerční banka, a.s.
Kč	korun českých
KŽP	kapitálové životní pojištění
PKP	Panel kredit plus
Sb.	Sbírky
SS	stavební spořitelna (stavební spoření)
SVJ	společenství vlastníků jednotek
§	paragraf

Seznam obrázků

Obrázek 1 Zjednodušené schéma staveního spoření s čerpáním úvěru.....	14 -
Obrázek 2 Zjednodušené schéma stavebního spoření s čerpáním meziúvěru a úvěru	15 -
Obrázek 3 Objem dotací podle úvěrujících bank.....	38 -
Obrázek 4 Úvěrové dotace.....	40 -
Obrázek 5 Vývoj úvěrů u ČSOB	42 -
Obrázek 6 Panelový dům Kaštanová	52 -
Obrázek 7 Energetický štítek obálky budovy	55 -
Obrázek 8 Energetický štítek obálky budovy po opatřeních	56 -
Obrázek 9 Pořadí stavebních firem v anketě 100 nejlepších	64 -

Seznam tabulek

Tabulka 1 Seznam hypotečních bank v ČR a jejich kód	19 -
Tabulka 2 Vývoj počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2004 - 2007 - 30 -	
Tabulka 3 Vývoj počtu a objemu úvěrů ze stavebního spoření.....	30 -
Tabulka 4 Seznam bank v programu PANEL	40 -
Tabulka 5 Úrokové sazby s fixací po celou dobu	42 -
Tabulka 6 Úrokové sazby s částečnou fixací.....	43 -
Tabulka 7 Nutnost zajištění	43 -
Tabulka 8 Úrokové sazby (p.a.).....	45 -
Tabulka 9 Úrokové sazby (p.a.).....	46 -

Tabulka 10 Úrokové sazby (p.a.).....	- 47 -
Tabulka 11 Vyhodnocení spotřebované energie.....	- 53 -
Tabulka 12 Slovní ohodnocení	- 54 -
Tabulka 13 Odhadované náklady rekonstrukce.....	- 59 -
Tabulka 14 Rozpočet nákladů - Profiplast.....	- 61 -
Tabulka 15 Rozpočet - Kalaha.....	- 62 -
Tabulka 16 Rozpočet - Kopřiva.....	- 64 -
Tabulka 17 Konečný rozpočet	- 66 -
Tabulka 18 Roční provozní náklady domu	- 67 -
Tabulka 19 Náklady bytu.....	- 67 -
Tabulka 20 Úvěry pro SVJ	- 69 -
Tabulka 21 Finanční náročnost nabídek	- 75 -
Tabulka 22 Celkově vynaložené prostředky.....	- 76 -
Tabulka 23 Zopakování rozpočtu rekonstrukce.....	- 77 -
Tabulka 24 Harmonogram prací	- 78 -
Tabulka 25 Rozložení čerpání úvěru	- 78 -
Tabulka 26 Pohyby fondu oprav	- 79 -
Tabulka 27 Přehled vyplacených dotací	- 80 -
Tabulka 28 Pohyby na účtu v dalších letech.....	- 81 -
Tabulka 29 Stav účtu s rekonstrukcí.....	- 81 -
Tabulka 30 Účet při opravě výtahu.....	- 82 -
Tabulka 31 Měsíční výdaje bytu.....	- 83 -

Seznam příloh

Příloha č. 1 Nabídka Komerční banky

Příloha č. 2 Nabídka GE Money Bank

Příloha č. 3 Nabídka České spořitelny

Příloha č. 4 Nabídka Volksbank

Příloha č. 5 Nabídka Wüstenrot

Příloha č. 6 Nabídka ČSOB

Příloha č. 7 Nabídka Poštovní spořitelny

Příloha č. 8 Vyúčtování za rok 2008

Příloha č. 9 Roční splátkový kalendář úvěru - průběh od listopadu 2009

Příloha č. 10 Teoretický splátkový kalendář pro výpočet státní úrokové dotace po vyčerpání celého úvěru – varianta 1

Příloha č. 11 Teoretický splátkový kalendář pro výpočet státní úrokové dotace po vyčerpání celého úvěru – varianta 2



**Komerční banka
pobočka**

nám. Svobody 21
631 31 Brno

**Nabídka služeb Komerční banky
pro společenství vlastníků bytových jednotek**

**Společenství vlastníků jednotek
domu č.p.1171, 1172, 1173
na ulici Kaštanová v Rosicích**

Lenka Ratkovská

V Brně dne 29. dubna 2009



Komerční banka, a.s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1362

2
Datum účinnosti listiny: 17. 6. 2009
16:01 PRAHA: 17. 6. 2009 16:01



Program Bytový dům

Program Bytový dům byl vytvořen speciálně pro financování bytových družstev a společenství vlastníků jednotek. Díky tomuto programu získáte za výhodných podmínek finanční prostředky na běžné opravy i rozsáhlé rekonstrukce. Například na opravu střechy, zateplení domu, rekonstrukci výtahu, výměnu oken nebo investici do koupi nemovitosti.

Výhody produktu:

- zdarma komplexní zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr,
- bez poplatku za realizaci úvěru,
- komplexnost financování,
- atraktivní úroková sazba,
- možnost využití státních podpor.

Parametry úvěru:

- splatnost úvěru max. 15 let,
- způsob splácení úvěru – anuitní,
- čerpání úvěru – jednorázové nebo postupné,
- poplatek za vedení úvěrového účtu 200 Kč měsíčně.

Zajištění úvěru:

Požadavky na zajištění úvěru se odvíjejí od požadované výše úvěru, rozpočítané na jednu bytovou jednotku v úvěrovaném objektu. V případě průměrné zadluženosti nižší než 200 000,00 Kč na jednu bytovou jednotku poskytneme společenství vlastníků jednotek úvěr bez zajištění, bytovému družstvu poskytneme úvěr se zajištěním krycí blankosměnkou. V případě průměrné zadluženosti vyšší než 200 000,00 Kč na jednu bytovou jednotku požadujeme od společenství vlastníků jednotek i od bytových družstev zajištění úvěru formou zástavního práva k bytovým jednotkám/bytovému domu nebo ručitelská prohlášení jednotlivých vlastníků bytových jednotek/členů družstva nebo bankovní záruku od Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s.

Výhody produktu:

- zdarma komplexní zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr,
- bez poplatku za realizaci úvěru,
- komplexnost financování,
- atraktivní úroková sazba.



Nabídka úrokových sazeb a modelový výpočet anuitních splátek

Parametry úvěru:

výše úvěru:	7 500 000,00 Kč
splatnost úvěru:	15 let
čerpání úvěru (orientačně):	1.7.2009 – 31.12.2009
způsob splácení:	měsíčně anuitními splátkami (od 25.1.2010 do 25.04.2024, tj. počet splátek 174)
zajištění:	bez zajištění

Varianta A = bez možnosti mimořádné splátky úvěru kdykoliv bez sankcí

fixace úrokové sazby (v letech)	2	5	10	15
Úroková sazba p.a.	5,01%	5,43%	5,76%	5,86%
měsíční anuitní splátka (počet splátek 174)	60 725 Kč	62 369 Kč	63 678 Kč	64 078 Kč
přibližná výše fondu oprav (cca 120 % splátky úvěru) *	75 906 Kč	77 961 Kč	79 598 Kč	80 098 Kč

Varianta B = s možností mimořádné splátky úvěru kdykoliv bez sankcí

fixace úrokové sazby (v letech)	2	5	10	15
úroková sazba p.a.	5,12%	5,68%	6,21%	6,37%
měsíční anuitní splátka (počet splátek 174)	61 154 Kč	63 360 Kč	65 488 Kč	66 138 Kč
přibližná výše fondu oprav (cca 125 % splátky úvěru) *	76 443 Kč	79 200 Kč	81 860 Kč	82 673 Kč

* fond oprav by měl zahrnovat kromě prostředků na splátky úvěru také částky potřebné na správu domu, úklid, vedení účetnictví, drobné režijní výdaje (např. kolký, klíče apod.), revize a případné opravy domu. Tyto náklady odpovídají cca 25 % nad rámec anuitní splátky úvěru.



Podklady k úvěru:

Abychom Vám mohli úvěr poskytnout, budeme potřebovat následující podklady:

- Aktuální výpis z obchodního rejstříku
- Aktuální výpis z Katastru nemovitostí - LV
- Notářský zápis z ustavující schůze shromáždění SVJ + stanovy
- Zápis ze členské schůze shromáždění SVJ dokládající:
 - souhlas vlastníků bytových jednotek s realizací oprav společných částí domu včetně projednání otázek předpokládaných nákladů na opravy domu, časového harmonogramu realizace stavebních úprav a způsobu financování oprav (potřebný souhlas ¾ většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nevyplyvá-li ze stanov nutnost vyššího počtu hlasů)
 - přijetí úvěru na opravy společných částí domu a zřízení běžného účtu u KB, pokud zde již není veden včetně (potřebný souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných na shromáždění, nevyplyvá-li ze stanov nutnost vyššího počtu hlasů)
 - souhlas vlastníků bytových jednotek s použitím fondu oprav ke splátkám úvěru
 - příspěvky vlastníků jednotek na náklady spojené s opravami (potřebný souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, nevyplyvá-li ze stanov nutnost vyššího počtu hlasů)
- Konečné účetní výkazy za předchozí dvě uzavřená účetní období (rozvaha, výkaz zisku a ztrát) včetně přehledu o tvorbě a čerpání fondu oprav resp. dlouhodobých přijatých záloh
- Aktuální účetní výkazy za uplynulé čtvrtletí (rozvaha, výkaz zisku a ztrát) včetně přehledu o tvorbě a čerpání fondu oprav resp. dlouhodobých přijatých záloh
- Výše příspěvků do fondu oprav v členění na:
 - správu domu (úklid, drobný materiál, vedení účetnictví, pravidelné revize apod.),
 - rezervy na běžné opravy a údržbu domu (např. oprava výtahů, vymalování společných prostor, drobnější opravy kanalizace, deratizace apod.),
 - rezervy na splátky úvěru a poplatky za vedení úvěrového účtu
- Struktura záloh na služby (např. voda, plyn, osvětlení společných prostor apod.),
- Aktuální seznam nezaplacených pohledávek za nájemné nebo zálohy na služby – případně čestné prohlášení, že SVJ neeviduje žádné nezaplacené pohledávky po splatnosti (tzn. že neeviduje neplatiče),
- Aktuální seznam nezaplacených závazků SVJ s uvedením druhu závazku, částky a data splatnosti závazku
- Orientační výše placených inkas v domě (není třeba písemný doklad)
- Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti (pojistné plnění bude následně vinkulováno ve prospěch KB)
- Smlouvy o dílo nebo smlouvy o dodávkách prací na stavbě
- Pravomocné stavební povolení (případně ohlášení nebo vyjádření stavebního úřadu, že na předmětné opravy není třeba zřizovat stavební povolení)
- Rozpočet stavby
- Podíl vlastních zdrojů na investici

Věříme, že Vás naše nabídka zaujme, a přispěje tak k navázání dlouhodobé a úspěšné spolupráce mezi Vaší společností a Komerční bankou.

S pozdravem,

Komerční banka, a.s.

Ing. Markéta Kaufnerová
Specialista pro podnikatelské úvěry
Tel: 955 583 848
e-mail: marketa_kaufnerova@kb.cz

Komerční banka, a.s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VESTŘEKNÍM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, SEČD, 8. KLITNA 1998

5
Datum (období) platnosti: 1.7.8.2013
VER.FI.HAB2014.007 20.4.2015 10:30:44

Financování rekonstrukce bytového domu

POPIS ÚVĚRU

DLOUHODOBÝ ÚVĚR

DÉLKA SPLATNOSTI: AŽ 30 LET

Odklad splátek: až do 1 roku

VÝŠE ÚVĚRU: MIN. 300 000 Kč; MAX. NENÍ OMEZENO

Splácení: anuitní anebo pravidelné

Úrokové sazby: **variabilní** (PRIME RATE + marže) a nebo **fixní** na 1, 3, 5, až 10 let

ÚČEL: REKONSTRUKCE BYTOVÝCH DOMŮ, KTERÉ JSOU VE VLASTNICTVÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV NEBO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH JEDNOTEK (NAPŘ. OPRAVA STŘECHY, VÝMĚNA OKEN, REKONSTRUKCE VÝTAHU, STOUPAČEK, ZATEPLENÍ DOMU)

- financujeme až **100% investice**
- je možné poskytnout až **15%** úvěru bez nutnosti dokladování použití, čerpání je pak postupné nebo jednorázové
- proplácíme výdaje spojené s rekonstrukcí až **1 rok zpětně**
- lze využít úrokové dotace ČMZRB PANEL na **rekonstrukci panelových domů**, nabízíme bezplatné poradenství

Příklad sazeb a splátek – je možné propočítat i vícero variant:

7.500.000,- Kč

splatnost	sazba	%	splátka	min. požadovaná výše měsíčních příspěvků do fondu oprav
15 let	pevná	6,15	41.700 + úrok	80 138 Kč

Pevné sazby jsou platné do **14.5.2009**, po tomto datu je budeme aktualizovat.

PODMÍNKY

- minimálně 2 uzavřená účetní období
- sídlo na území ČR
- rekonstruovaná nemovitost na území ČR
- max. 20% prostor (m²) bytového domu je nebytových a komerčně využívaných
- **podíl měsíční platby do fondu oprav** k měsíční splátce úvěru (včetně úroků) musí být minimálně **110%**

- aktuální **objem pohledávek neplatičů** (pojmem „neplatič“ se rozumí člen družstva, resp. vlastník bytové či nebytové jednotky financovaného domu, mající k bytovému družstvu, resp. společenství vlastníků jednotek, závazky po splatnosti větší než 25% svého ročního předpisu plateb.) **nesmí překročit 10% celkového ročního předpisu plateb – pokud se problém řeší, je možné žádost o úvěr vyřizovat**
- počet neplatičů nesmí překročit 5% z celkového počtu členů družstva, resp. vlastníků bytových a nebytových jednotek financovaného domu
- podíl výše úvěru na celkové hodnotě bytového domu nesmí překročit 40%

ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

Zajištění úvěru se stanovuje s ohledem na výši úvěru připadající na jednu bytovou či nebytovou jednotku v domě (dále jen „BJ“).

Ve Vašem případě je podíl úvěru na BJ nižší než 300 tis. Kč. **Úvěr bychom poskytli bez zajištění.**

Členové / Vlastníci, kteří nesouhlasí se svou účastí na úvěru, mají možnost dopředu složit na účet družstva alikvotní částku nákladů projektu a nebudou se podílet na splácení a zajištění úvěru.

POPLATKY

- Poplatek za žádost o úvěr: **0,- Kč**
- Poplatek za poskytnutí úvěru (uzavření smlouvy): **0,5%** z nominální výše úvěru
- Poplatek za vedení úvěrového účtu: **300,- Kč / měsíc**
- Poplatek za rezervaci zdrojů: **0,- Kč**

Ostatní poplatky:

- Provedení mimořádné splátky při změně úrokového období (u fixních sazeb): **zdarma**
- Provedení dílčí mimořádné splátky v průběhu úrokového období (u fixních sazeb): 2,5% z výše mimořádné splátky za každý zbývajících rok do konce úrokového období + 2.000,- Kč administrativní poplatek
- Provedení předčasné splátky nebo předčasného splacení úvěru (u pohyblivých sazeb): 5% z předčasné splácené jistiny; minimálně 3.000,- Kč.
- Nedočerpání úvěru: **zdarma**

PLATEBNÍ STYK

Klient je povinen převést nejpozději do 6 měsíců podíl svého platebního styku, odpovídající jeho úvěrové angažovanosti v GE Money Bank v poměru k jeho úvěrové angažovanosti u jiných bank; ke splnění této povinnosti se zaváže v úvěrové smlouvě.

Více informací o nabídce běžných účtů a balíčků produktů najdete na:

Dále nabízíme zvýhodněné termínované vklady a spořicí účet bez výpovědní lhůty s výhodným pásmovým úročením.

Příloha č. 3; Nabídka České spořitelny

I.

Výše úvěru 7,500.000,-- Kč

Splatnost 15 let

Fix sazby 5 let

Úroková sazba 5,19 % p.a.

Měsíční výše anuitní splátky (tj. jistina včetně úroku) cca 60.354,-- Kč

II.

Výše úvěru 7,500.000,-- Kč

Splatnost 15 let

Fix sazby 10 let

Úroková sazba 5,57 % p.a.

Měsíční výše anuitní splátky (tj. jistina včetně úroku) cca 61.886,-- Kč

III.

Výše úvěru 7,500.000,-- Kč

Splatnost 15 let

Fix sazby 15 let

Úroková sazba 5,70 % p.a.

Měsíční výše anuitní splátky (tj. jistina včetně úroku) cca 62.428,-- Kč

Čerpání : dle přání klienta

Poplatky : v případě, že se rozhodnete pro ČS,a.s. budou poplatky řešeny individuálně

Úrokové sazby jsou platné k dnešnímu dni, tj. 23.4.2009

**Nabídka financování rekonstrukce domu
Společenství vlastníků jednotek
č.p.1171-3 na ulici Kaštanová v Rosicích**



Volksbank CZ, a.s.
Heršpická 5
658 26 Brno



Indikativní nabídka

Příjemce úvěru:	Společenství vlastníků jednotek Kaštanová čp. 1171- 1173 Rosice
Požadované varianty:	7.500.000,-- CZK
Účel:	Financování rekonstrukce bytového domu
Čerpání:	Postupně podle průběhu rekonstrukce na základě předkládaných faktur, přímo na účty dodavatelů. Úvěr bude uvolněn k čerpání ihned po podpisu úvěrové smlouvy a předložení bankou požadovaných dokladů.
Doporučené splácení:	Paušální splátky (anuity) s měsíční periodicitou vždy ke konci kalendářního měsíce. Splácení úvěru může být zahájeno ihned nebo po dokončení investice, odklad splátek až o 6 měsíců je možný.
Předpokládaný fond ke splácení:	ca. 40.000,-- CZK / měsíčně
Předpokládaná doba splatnosti:	15 let
Maximální doba splatnosti:	20 let

V případě zvolení krátkodobějšího financování je možné úměrně zvýšit splátku úvěru až do výše 90% měsíčního výběru do fondu oprav, tak aby byly zajištěny dostatečné zdroje na krytí drobných oprav.

Navrhované varianty úrokové sazby:

1. Variabilní úroková sazba s roční aktualizací
Ke dni nabídky tato sazba činí 6,33 % p.a. / s dotací PANEL 4,33% p.a.
Orientační výše měsíční splátky při splatnosti 15 let – 64.849,-- CZK / 58.891,-- CZK
2. Pevná úroková sazba na 15 let,
Ke dni nabídky tato sazba činí 7,85 % p.a. / s dotací PANEL 5,85% p.a.
Orientační výše měsíční splátky při splatnosti 15 let – 71.261,-- CZK / 62.888,-- CZK

Výše úrokových sazeb se stanovuje individuálně, je vázána na formu zajištění a vedení platebního styku. Úrokové splátky byly vypočteny za těchto zjednodušujících předpokladů – jednorázové čerpání úvěru, uvedené sazby budou platné po celou dobu úvěrového vztahu, splatnost úvěru 15 let.

**DŮVĚRA
SPOJUJE**



VOLKSBANK
Česká republika

Indikativní nabídka

Standardní potřebné doklady:

1) pro vyřízení úvěru

- výpis z obchodního rejstříku
- notářský zápis o schválení stanov SVJ, ověřená kopie stanov
- zápis ze schůze obsahující souhlasné usnesení o realizaci investice, přijetí a zajištění úvěru
- účetní doklady o hospodaření domu od správce / bytového družstva, včetně přehledu o platbách do fondu oprav
- aktuální výpis z katastru nemovitostí

2) pro čerpání úvěru

- smlouvy o dílo nebo objednávky prací, předmětné faktury k provedeným pracím
- stavební povolení nebo ohlášení stavebních prací, pokud to rekonstrukce vyžaduje
- doklad o pojištění úvěrovaného objektu

Zajištění: bez zajištění

Zpracování a vyřízení žádosti o úvěr: 7.000,– CZK

Poplatek je splatný pouze v případě schválení úvěru a po podpisu úvěrové smlouvy.

Možnost mimořádných splátek a předčasného splácení:

Mimořádné splátky je možno realizovat kdykoliv. V případě variabilní úrokové sazby bez poplatku. V případě volby fixních sazeb jsou možné k termínu ukončení fixace zvoleného indexu. Mimořádné s poplatkem dle standardního sazebníku.

Poplatek za úvěrový účet 125,– CZK / měsíčně

Volksbank CZ, a.s., je jednou z pověřených bank ke zprostředkování státní podpory PANEL na základě smlouvy s ČMZRB, a.s.

V případě, že financovaný záměr bude splňovat kritéria pro zařazení do programu PANEL dle NV č. 289/2001 Sb., Volksbank CZ zdarma poskytuje poradenství a podporu při vyřizování státní podpory na základě smlouvy s ČMZRB, a.s. a.

Tato nabídka má zatím indikativní charakter. Rozhodnutí o poskytnutí úvěru, veškerých poplatcích a podmínkách je plně v pravomoci kompetentních orgánů banky.

Jsmo připraveni na základě Vašich požadavků a dalších informací naši nabídku podle potřeby dále upravit.

V Brně dne 29. dubna 2009

Mgr. Michal Vlasák
poradce pro klienty

Bc. Monika Styxová
poradce pro klienty

**DŮVĚRA
SPOJUJE**



VOLKSBANK
Česká republika

3

REVIT

Úvěr pro právnickou osobu BD / SVJ - nabídková kalkulace

ÚDAJE O BD / SVJ

Název:

Rosice

Sídlo:

IČO:

Finanční potřeba na rekonstrukci	7 500 000 Kč
Platby v hotovosti - z fondu oprav, dotace	0 Kč
- spoluvlastníků/družstevníků	0 Kč
Úvěrové prostředky (cílová částka)	7 500 000 Kč

Celková výše měsíčních splátek jiných úvěrů hrazených z FO	0 Kč
---	-------------

INFORMACE O ÚVĚRU

Cílová částka (výše překlenovacího úvěru)	7 500 000 Kč
Jednorázový vklad	0 Kč
v % z cílové částky	0,0%
Státní dotace v % z cílové částky	2,0%
Předpokládaná celková výše státní dotace (program PANEL)*	1 347 460 Kč
Měsíční možná státní dotace	7 486 Kč
Celková maximální doba úvěru v letech	15,00
1. FÁZE - PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR	
Úroková sazba z překlenovacího úvěru (p.a.)	4,9%
Úroková sazba z úspor (p.a.)	1,0%
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	67 068 Kč
- z toho úroky	30 625 Kč
- z toho dospořování	36 443 Kč
Měsíční splátka překlenovacího úvěru při využití dotace *	59 582 Kč
Doba splácení překlenovacího úvěru v letech	7,58
Zatížení FO k výši měsíční splátky překlenovacího úvěru **	73,0%
Zatížení FO k součtu měsíčních splátek všech úvěrů **	73,0%
2. FÁZE - ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	
Úroková sazba z úvěru ze stav. spoření (p.a.)	3,7%
Výše úvěru ze stavebního spoření	4 060 749 Kč
Měsíční splátka úvěru ze stav. spoření:	52 500 Kč

Měsíční splátka úvěru ze stav. spoření při využití dotace *	45 014 Kč
Doba splácení úvěru ze stav. spoření v letech	7,42
Celkové splátky (včetně úhrady za uzavření)	10 809 431 Kč
Úhrada za uzavření	60 000 Kč
1. Fáze - celkové splátky PÚ (včetně jednoráz. a mimoř. vkladů)	6 103 201 Kč
- celkové úroky PÚ	2 786 875 Kč
- celkové úroky z úspor	126 885 Kč
- celkové úhrady za vedení a výpis z účtu (S+PÚ)	3 960 Kč
2. Fáze - celkové splátky Ú (včetně mimořádných vkladů)	4 646 230 Kč
- celkové úroky Ú	583 272 Kč
- celkové úhrady za vedení a výpis z účtu Ú	2 210 Kč

* Výpočet státní dotace je pouze informativní.

NV 299/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

maximální možné výše státní podpory je třeba zohlednit platná omezení týkající se absolutní a relativní výše státní podpory.

Poskytování státní dotace se řídí

Při stanovení

** K výpočtu zatížení FO je zapotřebí doplnit příspěvek za 1 m² do tabulky přehled FO.

BD = Bytové družstvo, SVJ = Společenství vlastníků jednotek

S = Spoření, PÚ = Překlenovací úvěr, Ú = Úvěr ze stavebního spoření

Úrokové sazby a úhrady viz. aktuální přehled úrokových sazeb a aktuální sazebník.

Počáteční úhrady placeny zvláštní platbou.

Nabídka zpracována dne:

26.4.2009

Příloha č. 6 – Nabídka ČSOB, a.s.

Rozpočtové náklady

Cena celkem vč. DPH :

7 500 000,00 Kč

Skladba finančních prostředků

Vlastní prostředky :

0,00%

- Kč

náklady / 1 b.j.

náklady / 1 m2

Výše žádaného úvěru :

100,00%

7 500 000,00 Kč

156 250,00 Kč

2 142,86 Kč

Celkem :

100,00%

7 500 000,00 Kč

156 250,00 Kč

2 142,86 Kč

Parametry úvěru

15 r

0 m

Doba splatnosti /roky/měsíce/ :

Úroková sazba /p.a. %/:

4,92%

Výše úvěru :

7 500 000,00 Kč

dop. max. výše splátky

Měsíční splátka bez státní podpory :

58 997,44 Kč

85 000,00 Kč

Suma úroků - celé období splácení :

3 119 539,20 Kč

Předpokládaná dotace k úrokům po dobu 15 let 0 měsíců

Výše dotace k úrokům :

4,00%

měs.úspora / 1 b.j.

měs.úspora / 1 m2

Úroková dotace měsíčně:

14 373,72 Kč

299,45 Kč

4,11 Kč

Suma dotace k úrokům - celé období splácení :

2 587 269,60 Kč

Předpokládaná úspora energie na vytápění

Současná cena za 1GJ :

- Kč

Původní roční spotřeba energie na vytápění :

0,00 GJ

Roční náklady na vytápění :

500 000,00 Kč

Procentní úspora tepla :

25%

měs.úspora / 1 b.j.

měs.úspora / 1 m2

Měsíční úspora energie na vytápění :

10 416,67 Kč

217,01 Kč

2,98 Kč

Předpokládaná měsíční splátka úvěru

měs. anuita

anuita / 1 b.j.

anuita / 1 m2

bez státní podpory :

58 997,44 Kč

1 229,11 Kč

16,86 Kč

se státní podporou (do 15 let) :

44 623,72 Kč

929,66 Kč

12,75 Kč

v 16. a dalších letech :

se st. podporou a započtením úspory tepla (do 15 let) :

34 207,05 Kč

712,65 Kč

9,77 Kč

v 16. a dalších letech :

Průměrné zadlužení

akt. zůstatek daalších bank. úvěrů či fin. výpomocí :

- Kč

poptávaný úvěr :

7 500 000,00 Kč

Celkové průměrné zadlužení na 1 b.j. :

156 250,00 Kč

Příloha č. 7 – Nabídka Poštovní spořitelny

Poskytování úvěrů Poštovní spořitelny pro SVJ



Klient

Výše úvěru:	7 500 000 Kč
Počet bytů:	48
Doba splatnosti (roky):	15
Doba splatnosti (měsíce):	180
Úroková sazba:	5,31%
Plocha bytových prostor/m ² :	3 069
Odvod do Fondu oprav/měs.	
Počet neplatičů:	0
Procento neplatičů:	0

FIX na 15 let

Rosice
Kaštanová

xxx

Povinná pole, která se vyplňují

Měsíční poplatek za správu úvěrového účtu:	100 Kč
Jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru:	0 Kč

Anuitní splácení splátkový kalendář

Doba splatnosti (rok):	Rok	Počet měsíců splácení v daném roce:	Splátka úvěru (jistina + úrok) ročně:	Splátka celkem na měsíc v Kč:	Splátka na 1 byt měsíčně v Kč:	Splátka na 1 m ² / měsíčně v Kč:	Odvod do FO na 1 m ² min.:
1	2008	6	363 166,21 Kč	60 527,70 Kč	1 260,99 Kč	19,72 Kč	23,20 Kč
2	2009	12	726 332,42 Kč				
3	2010	12	726 332,42 Kč				
4	2011	12	726 332,42 Kč				
5	2012	12	726 332,42 Kč				
6	2013	12	726 332,42 Kč				
7	2014	12	726 332,42 Kč				
8	2015	12	726 332,42 Kč				

9	2016	12	726 332,42 Kč				
10	2017	12	726 332,42 Kč				
11	2018	12	726 332,42 Kč				
12	2019	12	726 332,42 Kč				
13	2020	12	726 332,42 Kč				
14	2021	12	726 332,42 Kč				
15	2022	12	726 332,42 Kč				
16	2023	6	363 166,21 Kč				
17	2024						
18	2025						
19	2026						
20	2027						
21	2028						
22	2028						
Jistina a úrok celkem:		174	10 531 820,14 Kč				

Příloha č. 8 - Vyúčtování za rok 2008



618

SA 618
Pan
Lubomír Kalakaj
Kaštanová 1173
665 01 Rosice

Vaše značka ze dne

Naše značka

Vyřizuje

V Ivančicích dne

Věc:

Černá Jolana

30.4.2009

VYÚČTOVÁNÍ ZÁLOHOVÝCH PLATEB ZA ROK 2008

	Zálohy	Náklady	Rozdíl k vyúčtování
Teplo pro vytápění	688 514 Kč	534 703 Kč	153 811 Kč
Teplá voda	388 420 Kč	387 364 Kč	1 056 Kč
Studená voda	223 730 Kč	286 738 Kč	-63 008 Kč
El.proud spol.prostor	86 666 Kč	52 869 Kč	33 797 Kč
Poplatky bance	8 640 Kč	6 672 Kč	1 968 Kč
Ostatní	5 760 Kč	6 695 Kč	-935 Kč
Plyn spol.prostor	- Kč	- Kč	0 Kč
Celkem :	1 401 730 Kč	1 275 041 Kč	126 689 Kč

V příloze zasíláme vyúčtování záloh za rok 2008. Každý byt má na svém vyúčtování mimo vlastních údajů i údaje o nákladech celého domu.

U domů, kterým provádí vyúčtování tepla firmy BYTHERM a TECHEM, je výsledek zpracován do celkového vyúčtování a doklady od výše uvedených firem přikládáme k našemu vyúčtování.

Prosíme o předání vyúčtování jednotlivých bytů proti podpisu na přiložené podpisové listině. Po rozdělení Vás žádáme o laskavé zaslání podpisové listiny zpět do kanceláře družstva.

Splatnost vyúčtování je do 30.6.2009. Přepłatky budou vyplaceny B složenkou. Nedoplatky uhradí vlastníci jednorázově na účet společenství vlastníků, pokud se nedomluví se společenstvím na splátkách.

Do vyúčtování roku 2008 jsou zahrnuty (dle mandátních smluv) vybrané nedoplatky na nájemném do výše přeplatky.

Na základě výsledků vyúčtování by mělo každé společenství vlastníků zvážít úpravu předpisů zálohových plateb a písemně požádat o úpravu položek předpisů, které mají buď u jednotlivců nebo pro celý dům minusovou hodnotu.

Prosíme o důkladnou kontrolu Vašeho vyúčtování. Připomínky k vyúčtování nám sdělte během 3 týdenní reklamační lhůty, která začíná 1.5.2009

S pozdravem

RÉNA
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO Černá Jolana
664 91 IVANČICE, VĚTRNÁ 2 účetní SBD
Tel.: 546 451 215 - 16

Firma je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr XXXV, vložka 94

Telefon: 546 451 215, 546 451 216
Fax: 546 451 029 – předseda SBD

Bankovní spojení: ČSOB, č. ú.: 303415/0300
e-mail: sbd@renasbd.cz

IČO: 048496
DIČ: CZ00048496

Tisk Jolana Rosice

Příloha č. 9 - Roční splátkový kalendář úvěru - průběh od listopadu 2009

splátka	počáteční stav	anuitní splátka	úrok	úmor	konečný stav
1	7 500 000	176 991	91 902	85 090	7 414 910
2	7 414 910	707 964	356 968	351 000	7 063 909
3	7 063 909	707 964	339 304	368 664	6 695 245
4	6 695 245	707 964	320 751	387 217	6 308 027
5	6 308 027	707 964	301 265	406 703	5 901 323
6	5 901 323	707 964	280 796	427 171	5 474 151
7	5 474 151	707 964	259 302	448 669	5 025 482
8	5 025 482	707 964	236 720	471 244	4 554 234
9	4 554 234	707 964	213 006	494 962	4 059 271
10	4 059 271	707 964	188 096	519 871	3 539 399
11	3 539 399	707 964	161 935	546 034	2 993 364
12	2 993 364	707 964	134 456	573 514	2 419 850
13	2 419 850	707 964	105 592	602 375	1 817 474
14	1 817 474	707 964	75 279	632 689	1 184 784
15	1 184 784	707 964	43 440	664 530	520 254
16	520 254	530 973	10 725	520 254	0

Příloha č. 10 - Teoretický splátkový kalendář pro výpočet státní úrokové dotace po vyčerpání celého úvěru – varianta 1

splátka	počáteční stav	anuitní splátka	úrok	úmor	konečný stav
1	6 070 000	124 875	37 756	87 119	5 982 881
2	5 982 881	499 500	145 535	353 966	5 628 914
3	5 628 914	499 500	136 584	362 917	5 265 997
4	5 265 997	499 500	127 406	372 095	4 893 901
5	4 893 901	499 500	117 997	381 504	4 512 396
6	4 512 396	499 500	108 349	391 152	4 121 243
7	4 121 243	499 500	98 456	401 044	3 720 199
8	3 720 199	499 500	88 314	411 186	3 309 013
9	3 309 013	499 500	77 915	421 586	2 887 428
10	2 887 428	499 500	67 255	432 245	2 455 182
11	2 455 182	499 500	56 325	443 176	2 012 006
12	2 012 006	499 500	45 117	454 384	1 557 622
13	1 557 622	499 500	33 627	465 873	1 091 747
14	1 091 747	499 500	21 844	477 657	614 092
15	614 092	499 500	9 765	489 736	124 357
16	124 357	124 875	519	124 357	0
celkem dotace			1 172 764		

Příloha č. 11 - Teoretický splátkový kalendář pro výpočet státní úrokové dotace po vyčerpání celého úvěru – varianta 2

splátka	počáteční stav	anuitní splátka	úrok	úmor	konečný stav
1	7 070 000	156 888	70 413	86 475	6 983 525
2	6 983 525	627 552	272 888	354 664	6 628 859
3	6 628 859	627 552	258 436	369 115	6 259 744
4	6 259 744	627 552	243 397	384 153	5 875 590
5	5 875 590	627 552	227 746	399 804	5 475 786
6	5 475 786	627 552	211 457	416 095	5 059 693
7	5 059 693	627 552	194 507	433 044	4 626 647
8	4 626 647	627 552	176 861	450 690	4 175 959
9	4 175 959	627 552	158 501	469 050	3 706 909
10	3 706 909	627 552	139 391	488 161	3 218 749
11	3 218 749	627 552	119 504	508 048	2 710 700
12	2 710 700	627 552	98 805	528 746	2 181 953
13	2 181 953	627 552	77 262	550 288	1 631 664
14	1 631 664	627 552	54 844	572 708	1 058 956
15	1 058 956	627 552	31 510	596 042	462 914
16	462 914	627 552	7 750	462 914	0
celkem			2 272 859		